

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTI PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 30 ottobre 2004

Si pubblica con arretrato L. 20. 20 e 20 di ogni mese
Registrazione Tribunale di Roma n. 668/1966

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli:

- 1) la Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.);
- 2) la Parte III (Avvisi e concorsi)

Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51685371 - 06-51685116/19.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite internet accedendo al sito www.regione.lazio.it

Il Bollettino Ufficiale può essere visualizzato e/o stampato sia in forma testuale che grafica.

Gli utenti sono assistiti da un servizio di "help" telefonico (06-85084200).

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico.

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale.

Riproduzione anastatica

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE E DEGLI ASSESSORI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE: 24 settembre 2004, n. 887.

Comune di Cervaro (FR). Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione consiliare n. 46 del 27.5.1997. Approvazione. Variante all'art. 21 delle NTA adottata con DCC n. 31 del 26.5.1999.

Approvazione. Variante agli artt. 35 e 36 delle NTA adottata con DCC n. 78 del 29.9.1999.

Approvazione. Variante all'art. 35 delle NTA adottata con DCC n. 79 del 13.10.1998. Diniego di

approvazione. Variante relativa alla realizzazione di un complesso turistico ricettivo a case per ferie

in località S.M. Maddalena adottata con DCC n. 62 del 30.6.1999. Diniego di approvazione

Pag. 3

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE: 24 settembre 2004, n. 888.

Comune di Roma. Variante al P.R.G. relativa alla interconnessione viaria tra Via Tor Tre Teste,

Via Faick, Via Targetti, Via Molfetta, Viale Alessandrino, Via dei Meli D.C.C. n. 243 del 18.12.2000.

Approvazione

101

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 24 SET. 2004

ADDI' 24 SET. 2004

NELLA SEDUTA DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

| | | | | | |
|---------------|-------------|-----------------|----------------|----------------|-----------|
| STORACE | Francesco | Presidente | IANNARILLI | Antonello | Assessore |
| SIMEONI | Giorgio | Vice Presidente | PRESTAGIOVANNI | Bruno | " |
| AUGELLO | Andrea | Assessore | ROBILOTTA | Donato | " |
| CIARAMELLETTI | Luigi | " | SAPONARO | Francesco | " |
| CIOCCHETTI | Luciano | " | SARACENI | Vincenzo Maria | " |
| FORMISANO | Anna Teresa | " | VERZASCHI | Marco | " |
| GARGANO | Giulio | " | | | |

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI
OMISSIS

ASSENTI: GARGANO - ROBILOTTA

DELIBERAZIONE N. - 887 -

OGGETTO:

Comune di Cervaro (FR) Var. Generale al PRG adottata con deliberazione consiliare n.46 del 27.5.1997 Approvazione. Variante all'art. 21 delle NTA adottata con DCC n.31 del 26/05/1999. Approvazione. Variante agli artt. 35 e 36 delle NTA adottata con DCC n.78 del 29/09/1999. Approvazione. Variante all'art. 35 delle NTA adottata con DCC n.79 del 13/10/1998. Diniego di approvazione. Variante relativa alla realizzazione di un complesso turistico ricettivo a case per ferie in località S.M. Maddalena adottata con DCC n.62 del 30/06/1999. Diniego di approvazione.



887 24 SET. 2004

9

Oggetto: Comune di Cervaro (FR)

- Variante Generale al PRG adottata con deliberazione consiliare n.46 del 27.5.1997 APPROVAZIONE;
- Variante all'art. 21 delle NTA adottata con DCC n.31 del 26/05/1999. APPROVAZIONE;
- Variante agli artt. 35 e 36 delle NTA adottata con DCC n.78 del 29/09/1999. APPROVAZIONE;
- Variante all'art. 35 delle NTA adottata con DCC n.79 del 13/10/1998. DINIEGO APPROVAZIONE;
- Variante relativa alla realizzazione di un complesso turistico ricettivo a case per ferie in località S.M. Maddalena adottata con DCC n.62 del 30/06/1999. DINIEGO DI APPROVAZIONE;

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Direttore del Dipartimento del Territorio

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n.8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n.8;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;

VISTA la legge regionale 31 dicembre 1999, n.38 recante "Norme sul Governo del Territorio";

VISTO il Regolamento di organizzazione degli uffici Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1;

VISTA la deliberazione consiliare n.46 del 27.5.1997, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Cervaro ha adottato la Variante Generale al PRG;

PREMESSO:

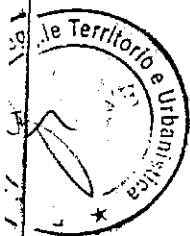
CHE il Comune di Cervaro (FR) è dotato di PRG approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.2948 del 15.5.1984;

CHE il Comune di Cervaro è compreso nell'ambito del PTP n.14 approvato con L.R. 6.7.1998 n.24;

CHE durante la fase istruttoria della predetta Variante Generale sono pervenute all'Assessorato all'Urbanistica e Casa le seguenti richieste di integrazione allo strumento urbanistico adottato:

1. "Modifica dell'art.35 delle N.T.A"- Variante adottata con D.C. n.79 del 13.10.98;
2. "Modifica dell'art.21 delle N.T.A" - Variante adottata con D.C. n.31 del 26.5.99;
3. "Realizzazione di un complesso turistico-ricettivo a case per ferie in località S.M. Maddalena" - Variante adottata con D.C. n.62 del 30.6.99;
4. "Modifica dell'art. 35 e 36 delle NTA" - Variante adottata con DCC n.78 del 29.9.99;

CHE a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nei modi e forme di legge, avverso la deliberazione consiliare n.46 del 27.5.1997 di adozione della Variante



887 24 SET. 2004

Generale al PRG sono state presentate al Comune n.131 osservazioni, di cui 124 nei termini e 7 fuori termine; in ordine alle quali il Comune ha controdedotto con D.C.C. n. 60 del 26.6.98;

CHE nessuna osservazione è stata presentata avverso le deliberazioni consiliari n.79/98, n.31/99, n.62/99 e n.78/99;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante Generale al PRG ed alle successive varianti sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 31.12.1999, n.38, e che tale organo consultivo, con il voto n.456/1 reso nella seduta del 14.6.2001, ha ritenuto che, ad esclusione della variante di cui alla D.C. n.62/99, il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni da introdursi d'ufficio, ai sensi dell'articolo 3 della legge 6 agosto 1967, n.765, come riportate nello stesso voto che si allega, sotto la lettera "A", quale parte integrante alla presente deliberazione;

VISTA la nota n.1665 dell'8.4.1997 della Direzione regionale Ambiente e protezione civile ha espresso, ai soli fini dell'articolo 13 della legge 2.2.1974, n.64, parere favorevole sull'adottata Variante Generale al P.R.G. a condizione che vengano rispettate le prescrizioni riportate nell'allegato "A" alla presente deliberazione;

VISTA la nota n.71046 del 23.7.2003 con la quale il Dipartimento Economico e occupazionale - Direzione regionale Agricoltura ha espresso parere favorevole alla proposta di Variante Generale del PRG a condizione che:

1. Sia inserito d'ufficio nel testo delle N.T.A. il seguente articolo:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

"Rientrano fra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme":

- a) "le aree assegnate in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti";
- b) "le terre possedute da Comuni o soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";
- c) "le terre possedute a qualunque titolo da Università ed associazioni agrarie comunque denominate";
- d) "le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927, n°1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.22 della citata legge 1766/27";
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";
- f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27";

"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927".

"Qualora ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art.12 della legge n°1766 del 16.06.1927".

"Qualora ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessioni Edilizia a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della legge regionale n°1 del 03/01/1986".



"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art.8 della citata L.R. 1/86 e successive modificazioni ed integrazioni".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civili, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civili in conformità alle disposizioni di cui all'art.7 della legge n°1766 del 16.06.1927, ovvero art.4 della legge regionale n.°1 del 03.01.1986".

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G. che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza".

2. il Comune di Cervaro ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante Generale al P.R.G., le autorizzazioni regionali di mutamento di destinazione d'uso avanzate in proposito dal perito demaniale Arch. Giancarlo Melchiorri, ai sensi dell'art.12 della L.16.06.27 n°1766 ed art.41 del R.D. 26.02.28 n°332, nonché del 3° comma dell'art.2 della L.R. 03.01.86 n°1 dei terreni di demanio civico riportati in premessa;
3. il Comune di Cervaro richieda con atto deliberativo di Consiglio comunale ed ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante Generale al P.R.G., le autorizzazioni di:
 - a. mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.12 della L. 16.06.1927 n°1766 ed art.41 del R.D. del 26.02.1928 n°332, nonché del 3° comma dell'art.2 della L.R. 03.01.1986 n°1, per i restanti fondi di demanio civico interessati dalla SOTTOZONA F4 - (ZONA STORICO MONUMENTALE), dalla ZONA PER SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE;
 - b. alienazione ai sensi dell'art. 12 della Legge del 16.06.27 n°1766 ed art.39 del R.D. 26.02.1928, n°332, nonché degli artt. 5 e 6 della L.R. 03.01.86 n°1, per i fondi di demanio civico interessati dalla SOTTOZONA D5 - (FASCIA ATTREZZATA), dalla SOTTOZONA D1 - (RIQUALIFICAZIONE ISEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI), dalla SOTTOZONA B4 - (INTEGRAZIONE FRAZIONI), dalla SOTTOZONA D2 - (AMPLIAMENTO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TERZIARI), con esclusione dei terreni di demanio civico oggetto di costruzioni abusivamente effettuate, che ricadono nell'applicazione dalla L.R. del 17.12.1996 n.57;
4. vengano stralciate dal piano le aree di demanio civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio di cui ai precedenti punti 2. e 3., con conseguente declassamento a ZONA AGRICOLA "E" qualora il Comune non ottenga, per le stesse, prima della definitiva approvazione della Variante Generale al P.R.G. da parte della Giunta Regionale, le autorizzazioni regionali, conformemente alle disposizioni di cui al 3° e 5° comma dell'art.2 della L.r. 3 gennaio 1986 n°1;
5. vengano declassate a ZONA AGRICOLA "E" le aree di demanio civico interessate dalle previsioni di carattere edificatorio della Variante Generale al P.R.G., qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni delle aree di uso civico necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune.

VISTA la determinazione n. C0970 del 24.7.2003 con la quale il Dipartimento Economico Occupazionale, su proposta del Dirigente dell'Area F - Usi Civici ha autorizzato il Comune di Cervaro:

- A: alla alienazione di terreni di demanio collettivo, con esclusione di quelli che ricadono nell'applicazione della L.R.57/96, identificati al catasto al Fg. 17, part. 32-34-35-52-57-58-126-129-130-174-266-273-299-301-302-349-381-419-420-421-422-423-509-512-536-537-538-569-602-603-605-606-607-6005-6006, Fg.27, part. 19-457-497-502-619, per una sup di Ha 10.00.67, con destinazione Zona D1; Fg.17, part.77-89-90-99-100-106-107-108-123-142-143-173-175-200-201-202-203-228-229-248-249-276-277-278-280-282-283-292-293-294-295-296-297-298-334-335-358-359-360-361-364-365-366-369-379-381-382-384-471-472-474-475-476-513-514-515-520-521-523-540-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-581-582-585-588-589-590-591-





592-593-596, Fg.36, part. 11-13-20-296, per una sup. di Ha 06.35.46, con destinazione Zona D5; Fg.26, part. 74-76-77-80-82-88-89-91-92-94-95-102-103-104-109-118-134-135-136-137-138-141-143-144-145-146-165-167-178-180-189-190-191-210-218-224-226-236-266-267-268-269-273-274-275-277-280-293-301-302-325-334-335-336-338-345-357-358-368-369-370-384-385-386-391-393-395-497-408-409-410-419-420-428-450-451-460-463-464-465-466-472-508-514-6039, Fg. 27, part. 17-18-20-31-32-49-50-68-69-91-92-93-119-120-121-122-123-124-132-133-134-139-173-174-175-182-183-191-277-278-301-317-319-393-394-395-417-418-419-425-426-459-460-461-499-500-501-505-506-507-509-510-511-537-538-609-611-612-620-630-631-632-633-634-635-641-646-647-653-667-689-695-696-699-789-791-800-826-6002, Fg. 36, part. 649-650-6037-588-589-617-649, per una sup. di Ha 26.67.61, con destinazione Zona B4; Fg. 36, part. 9-10-232-290-291-449-450-451-453-454-455-485-626-6021, per una sup. di Ha 02.68.49, con destinazione Zona D2.

B: al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo identificati al catasto al Fg. 26, part. 509/p, Fg.36, part. 649-650-142, per una sup. di Ha 09.25.50, con destinazione Zona attività collettiva, Fg. 26, part. 509/p, per una sup. di Ha 01.00.00, con destinazione Zona F4 storico monumentale.

I terreni per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessi lo scopo, torneranno alla loro originaria destinazione.

VISTA la determinazione C0010 del 12.01.2004 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale, su proposta del Dirigente dell'area F - Usi Civici ha integrato "la determinazione dirigenziale n. C0970 del 24.07.03, con l'inserimento di ulteriore terreno, autorizzato al mutamento di destinazione d'uso di demanio collettivo, identificato al catasto al Fg. 9, part. 26/p(176), Fg.2 part. 174/p, Fg.15, part. 96/p, con destinazione urbanistica "zona attività produttive", nonché Fg.9, part. 17/p-26/p-60/p-147/p-151/p-152/p-153/p, Fg.10, part. 6003-6005-6006-6007, con destinazione urbanistica "viabilità", Fg.26, part. 454-455-510-511, con destinazione F4 zona storico monumentale, Fg. 36, part. 502-505-6022-6025-6038, con destinazione zona per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, fermi restando tutti gli altri punti espressi nell'atto."

VISTA la nota n.16295 del 27.7.2001 con la quale il Direttore della Direzione regionale "Territorio ed Urbanistica ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Cervaro (FR) il citato voto n. 456/1, contenente le modifiche, integrazioni e prescrizioni proposte dal Comitato Regionale per il Territorio, invitandola a formulare le proprie controdeduzioni, ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;

VISTA la delibera consiliare n.48 del 26.9.2001 con la quale il comune di Cervaro (FR) ha controdedotto alle modifiche d'ufficio introdotte dal succitato parere n.456/1 del C.R.T.;

VISTO il voto n.7/3 del 4.7.2002 del C.R.T. con il quale, decise le osservazioni, è stato espresso parere favorevole all'approvazione della Variante Generale in argomento con le modifiche e prescrizioni riportate nello stesso voto che si allega, sotto la lettera "B", quale parte integrante alla presente deliberazione;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere espresso dal Comitato Regionale per il Territorio;

Esperita la procedura di concertazione con le parti sociali;

DELIBERA



1. Di approvare la Variante Generale al PRG, adottata dal comune di Cervaro (FR) con deliberazioni del consiglio comunale n. 46 del 27.5.97, n. 78 del 29.09.99 e n. 31 del 26.5.99, secondo le motivazioni, modifiche, integrazioni e prescrizioni contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con i voti n.456/1 del 14.6.2001 e n.7/3 del

887 24 SET. 2004

9

4.7.2002 che si allegano sotto le lettere "A" e "B", quale parte integrante della presente deliberazione, ed in conformità al parere n. 71046 del 23.7.2003, reso, ai sensi dell'art.3 della legge n.1/86, dal Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura ed alle Determinazioni C0970 del 24.7.03 e C0010 del 12.1.04 dello stesso Dipartimento, come sopra riportate;

2. Di respingere le varianti adottate con DCC n.79 del 13.10.1998 e n.62 del 30.06.99;
3. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato "B";
4. Il progetto è costituito dai seguenti elaborati vistati dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Sud:
 - 1) TAV. 1 - Relazione
 - 2) TAV. 2 - Inquadramento territoriale
 - 3) TAV. 3 - Geologia - Potenzialità edificatorie
 - 4) TAV. 4 - Morfologia
 - 5) TAV. 5 - Vincoli
 - 6) TAV. 6 - Agronomia - Principali colture in atto
 - 7) TAV. 7 - Infrastrutture ed attrezzature esistenti
 - 8) TAV. 8 - Individuazioni territoriali omogenee esistenti A e B ed attrezzature Capoluogo
 - 9) TAV. 9a - Patrimonio edilizio esistente - Schede d'indagine
 - 10) TAV. 9b - Patrimonio edilizio esistente - Consistenza e destinazione d'uso piano terra
 - 11) TAV. 9c - Patrimonio edilizio esistente - Stato di conservazione
 - 12) TAV. 9d - Patrimonio edilizio esistente - Epoca di costruzione
 - 13) TAV. 10a - Zonizzazione territorio comunale
 - 14) TAV. 10b - Zonizzazione territorio comunale
 - 15) TAV. 10c - Zonizzazione territorio comunale
 - 16) TAV. 11 - Zonizzazione Capoluogo
 - 17) TAV. 12 - Tabelle di dimensionamento
 - 18) TAV. 13 - Norme di attuazione
 - 19) TAV. 14 - Relazione geolitologica ed agropedologica
 - 20) TAV. 15 - Carta geolitologica
 - 21) TAV. 16 - Carta agropedologica

e, quale parte integrante, dalle seguenti tavole allegate al parere ex art.13 della legge n.64/74:

- 22) TAV. 17 - Relazione geomorfologica
- 23) TAV. 18a - Carta geolitologica
- 24) TAV. 18b - Carta geolitologica
- 25) TAV. 18c - Carta geolitologica
- 26) TAV. 19 - Sezioni geologiche
- 27) TAV. 20a - Carta geomorfologica
- 28) TAV. 20b - Carta geomorfologica
- 29) TAV. 20c - Carta geomorfologia

E dalla DCC n.31 del 26.05.99 contenente la variante all'art.21 delle NTA di PRG e dalla DCC n. 78 del 29.9.99 contenente la variante agli artt. 35 e 36 delle NTA di PRG.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



"Allegato B.DOC"



"Allegato A.DOC"

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORAGE
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

27 SET. 2004





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43
Prima Sezione

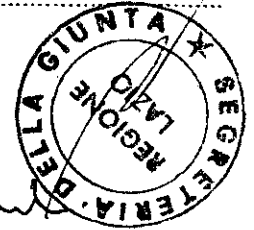
Dirigente dell'Area
(Arch. Bernardino Cinardi)

ALLEG. alla DELIB. N. 887
2004
A 9

18 LUG. 2001

Roma, li

COMITATO TECNICO CONSUNTIVO REGIONALE
1^ Sezione
Adunanza del 14-06-2001
Voto n°456/1 del 14-06-2001



Commissione Relatrice

Arch. Michele Angelo CARBONI
Ing. Pietro SAMPERI

Comune di Cervaro (FR)
Variante Generale al Piano Regolatore
adottato con delibera consiliare n° 46 del 27-05-97
trasmesse alla Regione Lazio (Sett. 45) in data 01-09-98

Per Copia Conforme
C.T.C.R. - 1^ Sezione
Il Segretario

Arch. W. NICHISANTI

LA SEZIONE

1- PROCEDURA AMMINISTRATIVA DI ADOZIONE COMPLETEZZA DEGLI ATTI

La variante al Piano Regolatore del Comune di Cervaro (FR) è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio Assessorato Urbanistica e Casa in data 07-09-98 prot. 8351 presso il Settore 45.

Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dal competente Settore 45, come da nota n° 9394 del 09-10-98.

In data 14-10-98 prot. n° 2555 il progetto di PRG, con tutti gli atti allegati è stato trasmesso al Settore 44 ufficio VI, nonché dal Dirigente dell'ufficio al Funzionario istruttore Arch. Michele Angelo Carboni, ai sensi dell'art.14 della L.R. 8-11-77 n° 43, per la istruttoria tecnica.

Gli elaborati tecnici di cui è composto il PRG sono:

1. Relazione
2. Inquadramento territoriale
3. Geologia - Potenzialità edificatorie
4. Morfologia
5. Vincoli
6. Agronomia - Principali colture in atto
7. Infrastrutture ed attrezzature esistenti
8. Individuazioni zone territoriali omogenee esistenti A e B
- 9a. Patrimonio edilizio esistente - schede d'indagine

- 9b. Patrimonio edilizio esistente - consistenza destinazione d'uso P.T.
- 9c. Patrimonio edilizio esistente - stato di conservazione
- 9d. Patrimonio edilizio esistente - epoca di costruzione
- 10a. Zonizzazione territorio comunale - zona sud
- 10b. Zonizzazione territorio comunale - zona centro
- 10c. Zonizzazione territorio comunale - zona nord
- 11. Zonizzazione capoluogo
- 12. Tabelle di dimensionamento
- 13. Norme di attuazione
- 14. Relazione geolitologica ed agropedologica
- 15. Carta geolitologica
- 16. Carta agropedologica

Su richiesta di questo Assessorato con nota n°10256 del 1-10-98 è stata presentata, come documentazione integrativa, la seguente:

- 1. Tavola n°5 - Vincoli
- 2. Tavola n°16
- 3. Relazione originale di P.R.G.

2- DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Cervaro, provincia di FRÓ SINONE è compreso nell'area sub-regionale n° C5 - C6 (D.C.R.L. n° 155 del 17-11-76) e nell'ambito n° 14 del PTP regionale.

Il territorio fa parte della 15 C.M. e della A.S.L. FR10; confina con i Comuni di Cassino - Sant'Elia Fiumerapido - Vallerotonda - Viticuso - San Vittore del Lazio e presenta, come desunto dalla relazione del P.R.G., i seguenti parametri:

| | |
|---|---------------|
| Estensione del territorio Comunale | Ha 3921 |
| Popolazione residente 1991 | 6677 abitanti |
| nel Capoluogo n° 3350 abitanti nelle frazioni n° 1584 case sparse | 1743 |

| | | |
|-----------------|-------|----------|
| Censimento 1951 | 4.200 | abitanti |
| Censimento 1981 | 5.596 | abitanti |
| Censimento 1991 | 6.677 | abitanti |

Struttura della popolazione attiva 1991

| | |
|--------------------------|--------|
| Agricoltura | n° 140 |
| Pesca e servizi connessi | n° 0 |
| Attività minerali | n° 2 |

MR

| | |
|------------------------|--------|
| Manifatturiere | n° 667 |
| Prod. e Distr. energia | n° 4 |
| Costruzioni | n° 249 |
| Commercio | n° 273 |
| Alberghi e ristoranti | n° 44 |
| Trasporti | n° 161 |

Composizione familiare 1991 = 2,98 Ab/fam.

Abitanti n° 6677

Famiglie n° 2241

Incrementi e Variazione

della Popolazione 1951-61 = + 1,6 % Incremento

1961-81 = + 0,7 % " "

1981-91 = + 1,9 % " "

Patrimonio edilizio (dato 1991): Abitazioni occupate n°2239 stanze n° 10987
 Abitazioni non occup. n° 864 stanze n° 1784
 Indice di affollamento n° 0,66 ab/stanza

Precedentemente all'adozione del presente strumento urbanistico il Comune era dotato di P.R.G. approvato con delibera di G.R. n° 2948 del 15 Maggio 1984

Il patrimonio edilizio complessivo censito all'Ottobre del 1991 (dati ISTAT), risulta pari a 2239 abitazioni, per 10987 stanze, delle quali tuttavia solo 1375 abitazioni, (per 10103 stanze), risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, le rimanenti 864 abitazioni, (per 1784 stanze), sono in parte abbandonate per le cattive condizioni statiche ed igieniche funzionali, ed in parte destinate ad uso saltuario o stagionale che riguarda anche l'originaria popolazione temporaneamente assente.

3- ESAME DEL PRG E DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il PRG del comune, come desunto dalla relazione che lo illustra, persegue i seguenti obiettivi:

a - La disciplina urbanistico-edilizia del territorio attraverso un testo di norme tecniche che fundamentalmente prevedono:

b - La salvaguardia dei centri storici, correttamente individuati, mediante norme volte alla conservazione, risanamento e restauro dei valori storico-artistico-architettonici.

Me

c - La individuazione e la razionalizzazione di zone di completamento del tessuto edilizio già formatosi (soprattutto nelle zone di più recente espansione).

d - La individuazione di nuove direttrici di sviluppo relativamente alla residenza e alla attività produttiva, programmate dal Comune e dagli enti sovracomunali di pianificazione

e - Il reperimento di aree da destinare ad uso pubblico per servizi e attrezzature di interesse locale

f - Aree da destinare a servizi di ordine superiore anche sovacomunale (ASL, C.M., Distretto scolastico, ecc.)

g - L'adeguamento della rete infrastrutturale esistente alle necessità scaturenti dalle direttrici di espansione residenziale e produttiva, con nuovi collegamenti stradali

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del PRG.

| Patrimonio edilizio - tabella dati metrici rilevati | | | | | | | | |
|---|---------------|-------------------------|--------------------|------------------|---|--|---------------|------------------------|
| | Zona p.r.g. | Superficie territoriale | superficie coperta | Volume | rapporto copertura territoriale (Sc/St) | indice di fabbricabilità territoriale (V/St) | Vani | Cubatura unitaria vano |
| CENTRO CAPOLUGO | | | | | | | | |
| | A | 36.400 | 10.650 | 92.600 | 0,29 | 2,54 | 319 | 290 |
| | B1 | 395.900 | 70.250 | 576.350 | 0,18 | 1,46 | 2.686 | 215 |
| | B2 | 94.200 | 12.000 | 93.200 | 0,13 | 0,99 | 495 | 188 |
| | B3 | 42.450 | 15.400 | 156.000 | 0,36 | 3,67 | 920 | 170 |
| | B6 | 9.200 | 4.000 | 46.100 | 0,43 | 5,01 | 345 | 134 |
| | C2+ C4 | 126.000 | 6.200 | 26.400 | 0,05 | 0,21 | 165 | 160 |
| | Totale | 704.150 | 118.500 | 990.650 | | | 4.930 | |
| FIONDA - PASTENELLE | | | | | | | | |
| | B2 | 161.450 | 20.300 | 140.250 | 0,13 | 0,87 | 825 | 170 |
| | B4 | 129.700 | 10.690 | 74.800 | 0,08 | 0,58 | 340 | 220 |
| | B5 | 197.470 | 13.300 | 99.750 | 0,07 | 0,51 | 525 | 190 |
| | Totale | 488.620 | 44.290 | 314.800 | | | 1.690 | |
| CASILINA-ACQUA CANDIDA | | | | | | | | |
| | B4 | 463.595 | 20.993 | 157.450 | 0,05 | 0,34 | 670 | 235 |
| | Totale | 463.595 | 20.993 | 157.450 | | | 670 | |
| CASA VALENTI | | | | | | | | |
| | B4 | 227.820 | 25.492 | 178.450 | 0,11 | 0,78 | 830 | 215 |
| | Totale | 227.820 | 25.492 | 178.450 | | | 830 | |
| PORCHIO - TOMASSI | | | | | | | | |
| | B4 | 476.415 | 38.570 | 270.000 | 0,08 | 0,57 | 1.350 | 220 |
| | Totale | 476.415 | 38.570 | 270.000 | | | 1.350 | |
| ZONE ESTERNE | | | | | | | | |
| | | | 61.600 | 369.600 | | | 1.680 | 220 |
| | Totale | | 61.600 | 369.600 | | | 1.680 | |
| TOTALE | | | | | | | | |
| | | 2.360.600 | 309.445 | 2.280.950 | | | 11.150 | |

M/le

| Dimensionamento delle residenze | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|-------|--------------|---------------|
| Zone | Stato attuale | | | Progetto | | | | | | |
| | zona p.r.g. | abitanti | vani | abitanti | Superficie libera del terreno | indice di fabb.tà fond/territ | cub. Unitari | Vari | | |
| | | | | | | | | elim. | Aggiunt. | Totale |
| CENTRO CAPOLUOGO | | | | | | | | | | |
| | A | | 319 | | | | | -50 | 75 | 344 |
| | B1 | | 2.686 | | 58.800 | 1,50 | 180 | | 490 | 3.176 |
| | B2 | | 495 | | 22.100 | 1,00 | 170 | | 130 | 625 |
| | B3 | | 920 | | | 4,00 | 150 | -70 | 140 | 990 |
| | B6 | | 345 | | | | | | | 345 |
| | C1 | | | | 166.300 | 0,60 | 160 | | 620 | 620 |
| | C2+C4 | | 165 | | | | | | 530 | 695 |
| | totale | 3.300 | 4930 | 4.480 | | | | -120 | 1.985 | 6.795 |
| FONDA - PASTENELLE | | | | | | | | | | |
| | B2 | | 825 | | 13.120 | 1,00 | 160 | | 82 | 907 |
| | B4 | | 340 | | 10.150 | 0,60 | 175 | | 58 | 398 |
| | B5 | | 525 | | | | | | | 525 |
| | C3 | | | | | 0,30 | 152 | | 150 | 150 |
| | totale | 1.100 | 1.690 | 1.250 | | | | | 290 | 1.980 |
| CASILINA - ACQUA CANDIDA | | | | | | | | | | |
| | B4 | 420 | 670 | 604 | 99.170 | 0,60 | 175 | 0 | 340 | 1.010 |
| | totale | 420 | 670 | 604 | 99.170 | | | 0 | 340 | 1.010 |
| CASA VALENTI | | | | | | | | | | |
| | B4 | 520 | 830 | 710 | 55.420 | 0,60 | 175 | 0 | 190 | 1.020 |
| | totale | 520 | 830 | 710 | 55.420 | | | 0 | 190 | 1.020 |
| PORCHIO - TOMASSI | | | | | | | | | | |
| | B4 | 900 | 1.350 | 1.066 | 110.840 | 0,60 | 175 | | 380 | 1.730 |
| | totale | 900 | 1.350 | 1.066 | 110.840 | | | 0 | 380 | 1.730 |
| ZONE ESTERNE | | | | | | | | | | |
| | | 1.142 | 1.680 | 1.190 | | | | | 90 | 1.770 |
| | | 1.142 | 1.680 | 1.190 | | | | | 90 | 1.770 |
| | | | | | | | | | | |
| TOTALE | | 7.382 | 11.150 | 9.300 | | | | | 3.275 | 14.305 |

ST Superficie Territoriale; IFT Indice fabbricabilità territoriale; SF Superficie Fondiaria; IFF Indice Fabbricabilità Fondiaria

Le aree da destinare a servizi (Standard di cui al D.M. 1444/68) sono riassunte come segue:

1 Standard Urbanistici - Stato attuale

| | | |
|------------------------------------|------------|--------------|
| Scuole - | mq. 25.025 | mq/ab = 3,75 |
| Attrezzature di interesse comune - | mq. 8.500 | mq/ab = 1,27 |
| Verde pubblico - | mq. 34.470 | mq/ab = 5,16 |
| Parcheggi - | mq. 5.000 | mq/ab = 0,75 |

2 Standard Urbanistici - Progetto

Considerando un incremento della popolazione nel decennio pari a 2215 ab. si ha:

| | | |
|------------------------------------|------------|---------------|
| Scuole - | mq. 9.500 | mq/ab = 4,29 |
| Attrezzature di interesse comune - | mq. 16.278 | mq/ab = 7,35 |
| Verde pubblico - | mq. 56.540 | mq/ab = 25,53 |

MMe

Parcheggi - mq 18.295 mq/ab = 8,26

1+2 totale

Considerando, nel decennio la popolazione pari a 6.677 ab + 2.215.ab
si ha:

| | | |
|------------------------------------|------------|---------------|
| Scuole - | mq. 34.525 | mq/ab = 3,88 |
| Attrezzature di interesse comune - | mq. 24.778 | mq/ab = 2,79 |
| Verde pubblico - | mq. 91.010 | mq/ab = 10,24 |
| Parcheggi - | mq. 23.295 | mq/ab = 2,62 |

Dall'analisi degli standard risulta che la variante tende a colmare le carenze dei servizi pubblici, riequilibrando le esigenze dei cittadini, anche se, risulta ancora carente il rapporto delle scuole con 3,88 mq/ab contro 4,5mq/ab stabilito dal D.M. 1444/68.

h - il territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli:

PAESISTICI

Legge 431/85 Art. 1 Lettera C - Fiumi
 " 1 Lettera G - Boschi
 " 1 Lettera H - Usi Civici

**IDROGEOLOGICO
E FORESTALE
(R.D. 3267/1923)**

Decreto n° 3267 del 30.12.1923

USI CIVICI

Richiesto Nulla Osta in data 5.12.96 prot.16079, al
competente settore 65 - Assessorato Agricoltura della
R.L.

ZONA SISMICA

Decreto n° 124 del 01.04.1983 - G.U.del 7. 5 83 n°124
(art. 13 L. 64 del 2.2.74)

i - In riferimento al fenomeno dell'abusivismo edilizio, ed alle procedure fissate dalle leggi 47/85 e 724/94, nonché dalle leggi regionali in materia (LR 28/80; 27/83; 76/85) risultano agli atti i seguenti documenti:

1) Attestazione a firma del sindaco sulla inesistenza nuclei abusivi, di cui alla Legge Regionale 28/80 - 27/83 - 76/85 - ne abusivismi non sanati mediante l'applicazione della L.47/85.



Dai documenti prodotti risulta che il fenomeno dell'abusivismo ha interessato edifici sparsi nel territorio e non costituenti nuclei.

Tale fenomeno incide nello sviluppo e nel dimensionamento del PRG in maniera rilevante di cui il comune di Cervaro ha tenuto correttamente conto nel progetto del PRG, mediante il dimensionamento ed il calcolo dei vani totali.

4- VALUTAZIONE TECNICA DEL PRG

4.1. DEMOGRAFIA E PREVISIONE DI SVILUPPO

Il PRG in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni ma non sempre secondo i criteri fissati dalla LR 12/6/75 n° 72.

Le analisi demografiche e territoriali poste alla base della elaborazione possono ritenersi attendibili e accettabili, anche in considerazione delle indicazioni a scala più ampia regionale (QRT, PTC) nonché coerenti con i piani settoriali (PRT, Piano parchi, ecc.) e sovracomunali (ASI, CM), in relazione alle possibilità di incremento della popolazione e di sviluppo del territorio legate alla economia locale.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Dalla tabella n°1 della tavola n°12 della variante risulta:

Proiezione demografica al 2006 = abitanti n°9344

risulta un incremento demografico nel decennio di 2215 abitanti

dalle tabelle n° 5 e n°6 della stessa tavola risulta un dimensionamento dei vani pari ha:

stato attuale = 11150 vani

in progetto = 14305 vani

pertanto, risulta un incremento di 3155 vani, oltre al fatto che il dimensionamento dei vani viene calcolato attribuendo mediamente 167 mc. ad abitante, contro gli 80 mc + 20mc ad abitante stabilito dal D.M.1444/68.

La stima del fabbisogno edilizio può ritenersi accettabile come segue :

a) Fabbisogno edilizio pregresso

- fenomeno della coabitazione

n° stanze 0,00

- fenomeno dell'affollamento

n° stanze 0,00

- fenomeno dell'abusivismo edilizio

n° stanze 0,00

Me

b) Fabbisogno sostitutivo

- risanamento igienico funzionale n° stanze 197
- tasso d'invecchiamento patrimonio edilizio antecedente al 1971 n° stanze 399

c) Fabbisogno futuro

- necessario a far fronte allo sviluppo della popolazione ritenuto ammissibile nel decennio 1996 - 2006 di validità del PRG;

La popolazione del comune, quindi, ha avuto un incremento, nell'ultimo decennio considerato, pari al 2,2 %.

Tale fenomeno si riflette conseguentemente sulle strutture fisiche del territorio; il dimensionamento del fabbisogno edilizio del comune assume n° 1550 vani necessari.

Il dato di cui sopra appare quindi eccessivo sia per il riferimento alla popolazione che per le previsioni di sviluppo.

Più correttamente, tenuto conto che la popolazione attuale ha raggiunto un dimensionamento di circa 8.000 abitanti, per il prossimo decennio si può ipotizzare una disponibilità di circa 2.400 nuovi vani, nel rispetto della L.R. 12-6-75 n°72, nei limiti del 30%, visto il progressivo incremento della popolazione, si può considerare accettabile la previsione di nuove stanze rispetto alle necessità degli abitanti, con l'attribuzione del parametro di 80 mc/ab, destinato a residenza, oltre a 20 mc/ab per destinazioni ad attività complementari connesse con la residenza stessa.

4.2 URBANISTICA E ZONIZZAZIONE

4.2.1. Zone residenziali

Il PRG individua le zone residenziali in 3 categorie:

Zona A - Centro Storico

Zona B - Zona di Completamento

Zona C - Zona di Espansione

a) Relativamente alle zone classificate come di importanza ambientale e storica (zona A) si ritiene ammissibile la possibilità di recupero ai fini abitativi degli edifici così individuati, mediante un piano particolareggiato volto anche al possibile reperimento di aree a servizi e che tenda a rivitalizzare i vecchi nuclei; gli interventi ammessi in assenza di piano particolareggiato saranno :

- Normale manutenzione ordinaria e straordinaria,
- Rifacimenti di intonaci interni e tinteggiature,

- Rifacimento e sostituzione di infissi interni ed esterni,
- Rifacimento dei solai di calpestio e di copertura,
- Risanamento igienico,
- Restauro conservativo.

Il piano particolareggiato non dovrà prevedere nuove costruzioni, nelle aree libere, superiori al 10% della volumetria esistente a pena di risultare in variante al PRG stesso con possibilità di introdurre anche le modifiche alla destinazione d'uso consentita nella misura di cui alla legge 179/1992 (di modifica alla legge 457/78).

B) Le zone di completamento individuate dal PRG, non possono ritenersi sempre accettabili in quanto non risultano tutte nel rispetto delle caratteristiche fissate dal DL 1444/68 e dotate di opere di urbanizzazione primaria, nonché parte di secondaria e sono suddivise in sottozone con indici che possono ritenersi congrui con l'edificato esistente :

| | |
|----|----------------------------------|
| B1 | Iff = 1,50 mc/mq |
| B2 | Iff = 1,00 mc/mq |
| B3 | Iff = 4,00 mc/mq |
| B4 | Iff = 0,60 mc/mq |
| B5 | Zona di riqualificazione urbana |
| B6 | Zona dei piani attuativi vigenti |

Nel territorio comunale non esistono nuclei abusivi spontaneamente sorti, ai sensi della L.R. 28/80, come dichiarato dal Sindaco.

c) L'insieme delle aree previste ad espansione, da attuarsi a mezzo piano attuativo pubblico o privato, assieme alla residua edificazione possibile nelle zone di completamento, apparirebbero in esubero rispetto al soddisfacimento del fabbisogno comunale di nuove abitazioni, calcolato in base alla L.R. n°72/1975.

Tenuto conto però del tempo trascorso dalla formazione del P.R.G. (circa 6 anni) e delle modifiche intervenute nei dati di base (la popolazione ha raggiunto circa 8.000 abitanti al Maggio 2001), si può ritenere che, con alcune riduzioni di edificabilità derivanti da specifici motivi diversi riguardanti singole zone, esso possa, in linea di massima, rientrare nei limiti ammessi, per cui le riduzioni di densità proposte nella relazione istruttoria per ridurre la futura disponibilità di vani possono essere aggiornati all'incremento demografico avuto negli ultimi 6 anni.

Qualora il comune destini parte di queste ad edilizia economica e popolare, tale percentuale dovrà essere contenuta tra il 40 e il 70 % delle aree stesse, con piano attuativo da deliberarsi successivamente alla approvazione regionale del PRG; la eventuale indicazione di destinazioni di zona per parte delle zone C ad edilizia economica e popolare non è da ritenersi vincolante.

Il comune , prima della approvazione degli strumenti urbanistici preventivi previsti per tali zone, dovrà provvedere ad individuare, con apposita delibera consiliare, le aree destinate all'edilizia di tipo economico e popolare di cui alla legge 167/62.

Me

La zona C si suddivide nelle seguenti sottozone:

Sottozona C1 - zona di espansione urbana

- Indice territoriale 0,60 mc/mq
- altezza 10,50 ml

Sottozona C2 - zona dei piani attuativi vigenti

- sono regolamentate dai piani urbanistici esecutivi vigenti non ancora attuati

Sottozona C3 - zona di espansione periferica

- Indice territoriale 0,30 mc/mq
- altezza 7,50 ml

Sottozona C4 - zona di espansione rada

- Indice fondiario 0,80 mc/mq
- altezza 7,50 ml
- rapporto di copertura 0,15mq/mq

4.2.2 Zone produttive

Le zone produttive individuate dal PRG sono:

D₁ - Zona di riqualificazione insediamenti produttivi esistenti

- Indice di edificabilità fondiaria 1,80 mc/mq
- incremento massimo di cubatura 30% - con intervento diretto

D₂ - Zona di ampliamento insediamenti produttivi

- Intervento con piano attuativo esteso ad una superficie minima di mq.10.000
- indice di edificabilità territoriale 1,20 mc/mq

D₃ - Zona di ampliamento industriale e artigianale

- Intervento di iniziativa pubblica esteso ad una superficie minima di 20.000 mq
- indice di fabbricabilità territoriale 1,40 mc/mq

D₄ - Zona industriale esistente

- Intervento con concessione diretta
- ampliamenti, con incrementi superficie coperta max 15% dell'esistente

D₅ - Zona fascia attrezzata

- Intervento edilizio diretto con lotto minimo di mq.3.000
- rapporto di copertura 0,08 mq/mq
- altezza massima 7.50 ml

Me

D6 – Zona produttiva delle cave

- Autorizzazione all'esercizio della attività estrattiva

E1 – Zona agricola di valle

- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq per l'edilizia residenziale
- per gli annessi agricoli indice di fabbricabilità fondiaria 0,07 mc/mq

E2 – Zona agricola collinare

- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,05 mc/mq per gli annessi agricoli
- indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq per attività agrituristiche

E3 – Zona agricola montana

- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,003 mc/mq per l'edilizia residenziale da utilizzarsi all'esterno della zona montana

E4 - Zona agricola di tutela del capoluogo

- Escluso qualsiasi intervento edificatorio

E5 - Zona agricola di riserva naturale

- Escluso qualsiasi intervento edificatorio

a) Per quanto concerne le aree che il PRG destina ad insediamenti produttivi, nulla si ha da osservare in quanto correttamente dimensionate sulla base di una documentata presenza di n°1595 addetti del settore, con possibilità di sviluppo per n° 20 aziende che tenendo conto degli abitanti e dei dati forniti dal comune può ritenersi congrua previsione, volta anche all'incremento della occupazione, nonché alla razionalizzazione delle attività produttive, da localizzare distintamente dalle zone residenziali o con queste non compatibili, ivi comprese le zone di più autentica formazione urbana ove ancora risultano presenti tali attività.

Le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi sono soggette a strumento attuativo, pubblico o privato, che dovrà destinare a servizi pubblici e/o di interesse pubblico, oltre la rete infrastrutturale ed i parcheggi, non meno del 20% dell'intera area oggetto di attuazione.

Non saranno in ogni caso consentiti scarichi di fognature e canali senza la preventiva depurazione secondo le vigenti norme in materia.

b) Relativamente alle zone agricole il piano prevede una distinzione di esse effettuata sulla base della effettiva produttività nonché dalla potenzialità di utilizzazione ai fini agricoli, tenendo conto anche delle aree coperte da boschi o da rimboschire, soggette a vincoli paesistici o gravate da vincoli di natura collettiva.

Me

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di m. 7,00 e preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o rete comunque di interesse pubblico.

4.2.3 Zone turistiche

Le previsioni di insediamenti turistici o ad essi assimilabili sono da ritenersi accettabili in quanto suffragate da un aumento demografico costante nonché da programmi di carattere sovracomunale come il polo universitario dell'università di Cassino; il dimensionamento delle aree, per le quali è prevista l'attuazione a mezzo strumento preventivo secondo l'art. 8 della LR 12/6/75 n° 72, appare congruo alla possibilità di insediamento di n° 450 utenti / abitanti fruitori, in relazione a ragionevoli ed accettabili previsioni di sviluppo della zona le Pastinelle. (complessi turistico ricettivi complementari, camping, ecc.)

G1 - zona per servizi privati di uso collettivo

- attuazione mediante piano attuativo preventivo
- indice di fabbricabilità territoriale 1,50 mc/mq

4.2.4 Zone a servizi pubblici e verde pubblico

Per le previsioni di aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche, il PRG prevede:

mq. = 24.778 zone a servizi di interesse comune

mq. = 34.525 zone a servizi scolastici

mq. = 23.295 zone a parcheggi

mq. = 91.010 zone a verde pubblico

oltre alla rete infrastrutturale.

In tal modo, risultando una dotazione di mq/ab 19,53, possono ritenersi soddisfatti gli obblighi di rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, senza considerare in questi le aree che il PRG prevede con possibilità di uso e gestione privata (aree di interesse pubblico).

4.2.5 Altre zone - Zone vincolate

- a) Fasce di rispetto alla viabilità - non sono utilizzabili ai fini edificatori, è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti. Sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, conservazione delle coltivazioni agricole e parcheggi.

Valutazione

Nulla da osservare

- b) Zone di rispetto ai corsi d'acqua - I corsi d'acqua classificati pubblici ai quali è attribuito l'obbligo del rispetto, nella misura di una fascia di m. 20,00 a partire da ciascuna delle sponde, sono individuati e indicati nella tavola n°5.

Valutazione

La misura di m.20,00 quale fascia di rispetto dei corsi d'acqua va in contrasto con quanto stabilito dalla L.431/85 e la L.R. 24/98

- c) Zone di rispetto al centro storico - La zona individuata quale nucleo originario dell'abitato, da salvaguardare nella sua tessitura insediativa e nei suoi caratteri ambientali e monumentali, è oggetto di piano di recupero ai sensi della legge 457/78.

Valutazione

Nulla da osservare

- d) fasce di rispetto cimiteriale - in tale zona sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private. La costruzione di tombe e cappelle private è disciplinata da apposito regolamento, (art. 42 delle N.T.A. del PRG).

4.3 VINCOLI

Il territorio comunale è soggetto ai vincoli riportati al precedente paragrafo 3 lettera h.

Il comune successivamente alla adozione del PRG, ha provveduto ad acquisire i pareri degli enti preposti, che si intendono integralmente riportati come al seguito (allegati n°1) e riassunti come segue:

1) Assessorato Regionale Urbanistica - Settore Tutela Ambientale: l'ufficio ha provveduto alla verifica di compatibilità ambientale con il PTP n°14

2) Legge Regionale n° 1 del 3-1-86 Assessorato Regionale all'Agricoltura. Il Comune ha richiesto il Nulla Osta in data 5.12.1996, prot. 16079 al competente settore 65 – Assessorato Agricoltura della R.L. – L'ufficio in assenza di questo ha provveduto ad integrare le norme tecniche del PRG con apposito articolo.

3) Legge n° 64 del 2-2-74 art. 13 Assessorato Regionale Ambiente - Servizio geologico. Prot. 1665 del 9.04.1997: Si esprime parere favorevole, ai soli fini dell'art. 13 della legge 2.2.74 n°64, a condizione che le zone campite in rosso nella tavola 20/b e 20/c siano escluse da qualsiasi intervento edificatorio in quanto di pertinenza di drenaggi di rilevante interesse per lo smaltimento delle acque meteoriche.

4) Vincolo Idrogeologico di cui al RD n° 3267/23 Assessorato Regionale all'Ambiente.

In conseguenza dei pareri sopra espressi e tenuto conto della necessità di adeguare le previsioni di PRG a quanto sopra, si renderà necessario apportare modifiche zonizzative al progetto di PRG.

4.4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle norme di attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale composto da n° 54 articoli, pur se predisposte in forma chiara e corretta, anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti ed ai pareri espressi dai vari enti, sono da integrare o modificare sia per un loro aggiornamento ai criteri e leggi sia per migliorare l'attuazione del PRG onde conseguire una maggiore salvaguardia del territorio.



5- PROPOSTE DI MODIFICA

Discende dalle considerazioni , dai pareri degli enti e dai rilievi sopra riportati la necessità di dover provvedere ad alcune modifiche sia di carattere zonizzativo che normativo della proposta di PRG.

Tali modifiche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art.3 della Legge 6-8-67 n° 765 nel testo delle N.T.A. e negli elaborati grafici (tav. 10/a - 10/b) sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché al contenimento delle previsioni in rapporto ai criteri fissati con legge regionale n° 72/75, senza comportare sostanziali innovazioni tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate con deliberazione del Consiglio comunale, nonché quelle indispensabili ad assicurare :

a) il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento a norma dell'art.6, secondo comma;

b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello stato;

c) la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;

d) l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 41- quinquies, sesto e ottavo comma e 41 sexties della legge 1150/42 e successive modificazioni.

5.1 MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

1- Variante al Piano regolatore generale per la realizzazione di un complesso turistico – ricettivo e case per ferie in località S.M. Maddalena.

Il Comune di Cervaro con nota n°11798 del 4.10.99 ha trasmesso per l'approvazione gli atti e gli elaborati relativi alla variante suindicata.

Gli atti di cui è corredata la variante sono:

- delibera consiliare n°62 del 30.6.99, variante al vigente PRG per la realizzazione di un complesso ricettivo in località S. M. Maddalena;
- Delibera consiliare n°80 del 29.9.99 riguardante la non avvenuta presentazione di osservazioni alla variante;
- Relazione Tecnica;
- Corografia con planimetria catastale;
- Relazione geologica con parere art.13 L. 64/74;
- Nulla osta di inesistenza usi civici R. L. assessorato Agricoltura;
- Foglio degli annunci legali prefettura di Frosinone;
- Avviso al FAL;
- Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza e all'albo pretorio.

Me

Questa sezione ha ritenuto la proposta di variante particolare (variante al PRG da zona agricola a zona per servizi privati F5), quale integrazione alla variante generale del PRG.

Proposta - Sottozona F5 – Insediamenti turistici

Nell'ambito della zona individuata dalle particelle 12 – 13 – 103 del foglio 32, è consentita la realizzazione di impianti turistico-ricettivi, quali alberghi, motel, villaggi albergo e centro congressi, abitazioni destinate al tempo libero, residence ed esercizi affitta camere, ostelli per la gioventù.

L'edificazione è vincolata al rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi.

- If = Indice di edificabilità fondiaria pari a 0,50 mc/mq
- Rc = Rapporto di copertura massimo pari al 30%
- H = Altezza massima per attrezzature ricettive alberghiere pari a 10,50 m
- H1 = Altezza massima per residenze pari a 7,70 m
- Df = Distacco minimo tra edifici pari a 10,00 m
- N = Numero massimo di piani pari a 3 (tre)
- D = Distanza dai confini pari a 5,00 m.
- Ds = Distanza dalle strade di ogni ordine e grado pari a 10,00 m
- Sp = Superficie destinata a parcheggi, verde attrezzato a parco pari al 50% della superficie del lotto
- Ifv/t = rapporto tra cubatura costruzioni unifamiliari bifamiliari non superiore al 30% del totale.

Non è consentito l'accorpamento di lotti o superfici non contigue o con soluzione di continuità.

Il piano si attua a mezzo di progetto planovolumetrico.

Valutazione

Considerata l'assenza di valide motivazioni e che i parametri della richiesta sono in contrasto con le direttive dettate dalla L.R. 72/75 art.8, la proposta di modifica da zona agricola a zona per insediamenti turistici – sottozona F5 - della presente, in località S.M. Maddalena distinta al catasto terreni del comune di Cervaro al foglio 32 particelle n°12 – 13 – 103, non appare accettabile per cui zona in esame resterà classificata come zona agricola collinare E2.

Il Comune già provveduto ad individuare nel piano le zone per insediamenti turistici classificandole come G1 e D5. Inoltre, la possibilità edificatoria per insediamenti turistici appare esuberante rispetto alle reali necessità del comune, nè sussistono più le motivazioni legate al Giubileo

2-La destinazione a zona B4 di alcune aree, di limitate dimensioni, ubicate in varie parti del territorio esterno al centro abitato, non appare rispondente alle caratteristiche stabilite per legge per le zone omogenee di tipo B né, peraltro, necessaria al fine di consentire gli interventi eventualmente richiesti per la conservazione del patrimonio edilizio esistente giacchè le norme relative alla zona agricola (E) già prevedono la possibilità di conservare (anzi aumentare del 5%) la cubatura esistente, anche se non sono rispettati il lotto minimo e l'indice di fabbricabilità massimo fissati in tale zona. Inoltre, le suddette zone risultano prive di servizi pubblici e degli standard urbanistici. Pertanto, tali zone B4, indicate nelle

planimetrie di Piano come Tav. 10 A e Tav. 10 B, cerchiare in rosso e numerate dal n°1 al n°6 e allegate, possono essere destinate a zona E2, normate dall'art. 36 delle N.T.A.

3- In località Isola Tocca , frazione Sordella, la zona destinata dal PRG a zona residenziale B4, inserita dentro la fascia di rispetto "rio dell'acqua Candida" dovrà seguire, per l'attuazione, le procedure dettate dall'art.7 della L.R. 24/98, riguardante le fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici.

4- In località frazione di Sordella, lungo la Strada Statale Casilina, la zona destinata dal PRG a zona di riqualificazione insediamenti produttivi esistenti D1, dovrà seguire, per l'attuazione, le procedure dettate dall'art.7 della L.R. 24/98.

5- In località "Prata Conte", lungo la Strada Statale Casilina, la zona destinata dal PRG a zona residenziale B4, non avendo le caratteristiche richieste di zona B come dettato dal D.M. 1444/68 e per mancanza di spazi pubblici e standard urbanistici all'interno del perimetro della zona stessa, oltre che per motivi di surdimensionamento del Piano, dovrà essere declassata e riconsiderata come zona C4 normata dall'art.28 delle N.T.A.

6- In località "Isola Tocca" la zona destinata dal PRG a zona foro Boario F2, inserita dentro la fascia di rispetto "Rio Dell'Acqua Candida", dovrà seguire, per l'attuazione, le procedure dettate dall'art.7 della L.R.24/98, (vedi punto 7).

7- In località "Acqua Candida" la zona destinata dal PRG a zona residenziale B4, per i motivi già esposti al punto 7 del presente capitolo, dovrà essere declassata e riconsiderata come zona residenziale C4, normata dall'art.28 delle N.T.A.

8- In località "Fionda" la zona destinata dal PRG a zona residenziale B4, per i motivi già esposti al punto 7 del presente capitolo, dovrà essere declassata e riconsiderata come zona residenziale C4, normata dall'art.28 delle N.T.A.

9- In località "Acqua Candida", lungo la strada S. Vittore del Lazio- Cervaro la zona destinata dal PRG a zona residenziale B4, per i motivi già esposti al punto 7 del presente capitolo, dovrà essere declassata e riconsiderata come zona residenziale C4, normata dall'art.28 delle N.T.A.

10- La strada di collegamento territoriale in progetto, che collega la frazione "Pastenelle" con la S. P. San Vittore del Lazio, dal bivio di via Mattoni al bivio di via Fistola è ritenuta approvabile, anche se il tracciato è da considerarsi indicativo, rimandando ad un progetto esecutivo con specifiche soluzioni tecniche, da approvarsi, in caso di variante al PRG, con la legge 1/78, o altro strumento legislativo più idoneo, previo parere preventivo della forestale.

11- Altrettanto dicasi per lo svincolo stradale, in progetto sulla S.S. Casilina all'altezza della frazione "Pastenelle".



12- La strada di collegamento locale in progetto, dall'incrocio di via Piternis Vecchia, all'incrocio della S.P. Viticuso-Cervaro, deve intendersi stralciata perché appare irrealizzabile per la forte pendenza. Il tracciato si rimanda ad uno studio esecutivo, con specifiche soluzioni tecniche. Pertanto, la parte in progetto, viene riconsiderata come zona agricola E2 e normata dall'art.36 delle N.T.A.

13- La zona denominata "Chiusa Vecchia", classificata nel vecchio PRG, come nucleo storico, zona A e riclassificata dalla variante generale al PRG come zona B2, non appare giustificata da motivi storici, culturali ed ambientali.

Pertanto, l'area in esame (zona B2 di Chiusa Vecchia) si deve intendere declassata e riconsiderata come zona A secondo la originaria perimetrazione e normata dall'articolo 18 delle NTA.

14- Dall'esame delle zone industriali ed artigianali, si è riscontrato dagli atti e dalle numerose osservazioni presentate ed accolte dal Consiglio comunale, la scarsa utilizzazione del territorio perimetrato (circa il 30%) e classificato nella variante generale come zona D4. Pertanto, è significativo portare a completamento tutta la zona classificata D4, con un piano attuativo particolareggiato unitario, oppure, con un Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.) e reperire all'interno della perimetrazione D4, gli standard di legge necessari, dettati dall'art.5 del D.M. 1444/68. Per cui la zona classificata D4 dovrà essere declassata e riconsiderata come zona D3, normata dall'art.31 delle NTA.

15- Per quanto riguarda i completamenti attraverso sottozona di tipo D previsti ininterrottamente lungo entrambi i lati di via Casilina, con la normativa che consente l'intervento diretto, essi non si ritengono compatibili con le funzioni di sicurezza che devono essere garantiti a quell'importante arteria stradale.

Tali completamenti dovranno essere pertanto limitati ai tratti già maggiormente compromessi (quali risultano dalla documentazione disponibile) e indicati nelle allegate planimetrie tav. 10 A e tav. 10 B, (le zone cerchiato in rosso e numerate dal n° 7 al n°9, dovranno essere considerate come zone agricole e normate dall'art. 36 delle N.T.A.) e comunque, subordinati a strumenti attuativi che prevedano fasce di rispetto lungo la via Casilina entro le quali dovranno essere realizzate controstrade di servizio con accessi sulla stessa via Casilina intervallati a non meno di 100 metri l'uno da l'altro e con opportune attrezzature a raso per facilitare e rendere sicure le svolte a sinistra in ingresso e in uscita.

16- Tutte le zonizzazioni di carattere edificatorio previste dalla variante generale al PRG, inserite dentro la fascia di rispetto dei 150 metri delle acque pubbliche, dovranno essere declassate e riconsiderate come zone agricole vincolate e si dovrà applicare la norma prevista dal PTP – ambito 14 e della L.R. 24/98.

5.2 MODIFICHE ALLE N.T.A.

1- Modifica art.35 delle N.T.A. della variante generale e riadozione norma zona B/3 del P.R.G. adottato.

La sezione amministrativa, esaminati gli atti ha evidenziato che trattasi di adozione di variante alle N.T.A. al piano regolatore generale e quindi, deve seguire le procedure di pubblicazione previste dalla legge urbanistica 1150/42 - art.9.

Con nota n°7525-7919 del 25.8.99 la pratica è stata restituita al Comune.

Con nota 10638 del 9.9.99, il Comune di Cervaro ha ritrasmesso la modifica di cui sopra per l'approvazione.

Con le note n°10678 dell'11.11.98 e n°8819 del 13.7.99 il Comune di Cervaro ha trasmesso rispettivamente la delibera consiliare n°79 del 13.10.98, relativa ai provvedimenti di modifica dell'art. 35 delle N.T.A. della variante generale al piano regolatore generale e la delibera consiliare n°31 del 26.5.99 relativa ai provvedimenti di modifica dell'art.21 delle N.T.A. - zona B/3, avendo ripubblicato gli atti ai sensi della legge urbanistica 1150/42, assunta al protocollo di questo settore il 22.11.1999 n°2544.

Gli atti di cui è corredata la variante sono:

1. delibera consiliare n°79/98
2. FAL n°59 del 3.11.98
3. Certificazione di avvenuta pubblicazione e deposito atti all'albo pretorio
4. Delibera consiliare n°31/99
5. FAL n°41 del 14.6.99
6. Certificazione di avvenuta pubblicazione e deposito atti all'albo pretorio.

Gli atti relativi alla variante sono stati ritenuti regolari dal punto di vista formale, dalla sezione amministrativa e in data 6.10.99 trasmette la pratica alla sezione tecnica di questo ufficio.

Questa sezione ha ritenuto le due varianti particolari (modifica art.35 e art.21 delle N.T.A. del P.R.G.), quali integrazioni alla variante generale del P.R.G.

Questa sezione esaminati gli atti esprime quanto segue:

a. - L' art. 21 delle N.T.A. si intende modificato come segue:

Zona trasferimento rione Castello - B/3

La zona a suo tempo oggetto del trasferimento del rione Castello, risulta sostanzialmente satura ed è suscettibile solo di interventi di razionalizzazione del tessuto edilizio esistente.

Il Piano in detta zona si attua mediante intervento diretto.

E' ammessa la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione nel rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze ed altezze ai sensi della normativa sismica.

Valutazione

Trattandosi di una zona praticamente satura con pochi lotti ancora liberi, nel rispetto degli allineamenti e delle altezze la variante normativa non compromette le direttive della variante generale, ma tende a dare più razionalità ed omogeneità alla zona interessata, riconfermando le tendenze segnate dal vecchio P.R.G.



b.- L' art. 35 delle N.T.A. si intende modificato come segue:

Zona agricola di valle - E/1

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

Sono, consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

Il Piano si attua a mezzo di concessione edilizia diretta.

L'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq per l'edilizia ad uso abitativo, può essere concesso ai proprietari coltivatori diretti ed a tutti gli altri soggetti considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153/75, oltre che ad altri soggetti privi di tali requisiti per l'utilizzo come residenze rurali.

Non sono consentiti in ogni caso volumi residenziali superiori a 500 mc.

Per la realizzazione degli annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario integrativo di 0,07 mc/mq.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che l'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità abitativa a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute.

Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume.

Valutazione

Sia l'art. 35 delle N.T.A. della variante generale che la richiesta di variante all'art.35, non possono essere accolte.

La richiesta non può essere accolta perché in contrasto con la normativa vigente L.R. n°38 del 22.12.1999 artt. 54 – 55 – 56 – 57 e per ulteriori due motivi: primo non viene ritenuto ammissibile l'accorpamento di lotti di terreno non contigui ai fini edificatori, secondo, l'indice fondiario per gli annessi agricoli dev'essere stabilito come deciso dagli articoli 56 e 57 della citata legge regionale n°38, pertanto, l'art. 35 delle NTA deve intendersi modificato come previsto al punto 19 del presente capitolo.

2- Modifica art.35 e 36 delle N.T.A. della variante generale del P.R.G. adottato.

La sezione amministrativa, esaminati gli atti ha evidenziato che trattasi di adozione di variante alle N.T.A. alla variante generale al piano regolatore per modificare la distanza prevista in mt.15.00 dai confini a mt.5.00 nelle zone agricole.

Con nota 1002 del 24.01.99, il Comune di Cervaro ha trasmesso gli atti per l'approvazione della variante di cui sopra assunta al protocollo di questo settore al n°1310 del 26.01.2000.

M

Gli atti di cui è corredata la variante sono:

1. delibera consiliare n°78/99
2. FAL n°66 del 8.10.99
3. Certificazione di avvenuta pubblicazione e deposito atti all'albo pretorio
4. Certificazione che non sono state presentate osservazioni
5. Avviso di avvenuta pubblicazione del responsabile are urbanistica
6. Certificazione di avvenuta pubblicazione e deposito atti all'albo pretorio.

Gli atti relativi alla variante sono stati ritenuti regolari dal punto di vista formale, dalla sezione amministrativa e in data 08.02.2000 trasmette la pratica alla sezione tecnica di questo ufficio.

Questa sezione ha ritenuto la variante particolare (modifica delle distanze dai confini da mt.15.00 a mt.5.00 normate dall'art.35 e art.36 delle N.T.A. del P.R.G.), quale integrazione alla variante generale del P.R.G.

Questa sezione esaminati gli atti esprime quanto segue:

Valutazione

Dalla tabella B, parte integrante delle NTA del PRG, le zone E1 ed E2, normate rispettivamente dagli articoli 35 e 36, hanno la distanza dai confini pari a mt.15.00. Vista la vigente normativa L.R.38/99 e la richiesta non essendo in contrasto con questa, questo ufficio ritiene accettabile la riduzione della distanza dai confini per le zone agricole E1 ed E2, a mt.5.00, come richiesto dal Consiglio Comunale nella delibera n°78 del 29.09.99

3.- art.1 - ultimo comma – pag. 1

alla fine va aggiunta la dicitura:
" denominata tabella B"

4.- art.15 – 5° comma – 9° comma - pag. 7/8

5° comma - I soli edifici rurali possono essere ristrutturati con incremento volumetrico del 10%, ma gli ampliamenti dovranno realizzarsi sul lato opposto della infrastruttura da salvaguardare.

Deve intendersi stralciato

9° comma - I corsi d'acqua classificati pubblici ai quali è attribuito l'obbligo del rispetto, nella misura di una fascia di m.20,00, a partire da ciascuna delle sponde, sono individuati ed indicati nell'apposita tavola (n°5) dei vincoli territoriali alla quale occorre dunque fare riferimento ai fini dell'applicazione del disposto del presente comma.

Deve intendersi stralciato



5.- art.17 – 3° comma – 4° comma - pag. 9

3° comma - dopo la frase " in particolare si specifica che l'intervento di ristrutturazione edilizia, nella sua accezione più ampia, contempla anche la demolizione e ricostruzione".

Si dovrà aggiungere la seguente dicitura:

"fatta eccezione per la zona omogenea del nucleo storico – zona A".

4° comma - La dicitura: "incremento volumetrico del 20%"

Deve intendersi così modificato

"incremento volumetrico del 10%"

6.- art.18 – zona A - 2° comma - 3° comma - 4° comma – pag.9

2° comma – la dicitura: "ed incremento di superficie utile, a parità di sagoma planovolumetrica".

Deve intendersi stralciato

3° comma – la dicitura: " su questi e con possibilità di incremento delle superfici utili degli edifici non superiore al 20% del preesistente".

Deve intendersi stralciato

4° comma – la dicitura: "Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia all'interno delle sagome planovolumetriche preesistenti".

Deve intendersi così modificato

"Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia all'interno delle sagome planovolumetriche, purché adeguatamente documentate".

7.- art.19 – zona B1 - 2° comma – pag.10

la dicitura: " L'indice di fabbricabilità fondiario di 1,50 mc/mq"

deve intendersi così modificato

"L'indice di fabbricabilità fondiario di 1,30 mc/mq"

8.- art 20 – zona B2 - pag.10

la dicitura "Indice di edificabilità fondiario, pari a 1,00 mc/mq"

deve intendersi così modificato

" Indice di edificabilità fondiaria, pari a 0,80 mc/mq"

9.- art. 21 - zona B3 – pag.10 – esaminato nel punto 1a

10.- art.22 – zona B4 – pag. 10

La dicitura " Indice di fabbricabilità fondiario di 0,60 mc/mq"

Deve intendersi così modificato

"Indice di fabbricabilità fondiaria di 0,50 mc/mq"

11.- art.24 – zona B6 - pag. 11

Alla fine dell'articolo dovrà essere aggiunto il seguente comma:

"In caso di successive varianti ai piani attuativi vigenti, approvati dalla Regione Lazio ,si deve fare riferimento alla normativa primitiva del vecchio PRG che dettano gli indici per i rispettivi piani approvati"

12.- art.25 – zona C1 – pag. 11

La dicitura " I piani si attuano mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata"

Deve intendersi così modificato

"I piani si attuano mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata"

La dicitura "L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso alle singole lottizzazioni nella loro interezza, è stabilito in 0,60 mc/mq"

Deve intendersi così modificato

"L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso al singolo piano attuativo nella sua interezza, è stabilito in 0,50 mc/mq".

13.- art.26 – zona C2 – pag.12

alla fine del presente articolo si dovrà aggiungere la seguente dicitura:

"Per tutti i Piani esecutivi in itinere già adottati dal Comune e per tutte le eventuali varianti ai Piani esecutivi della primitiva zona C2, si confermano i parametri urbanistici della sottozona C2 del vecchio PRG vigente approvato dalla R.L. il 15.05.1984 con deliberazione n°2948".

14.- art.27 – zona C3 – pag.12

La dicitura " Il piano si attua mediante lottizzazioni convenzionate"

Deve intendersi così modificato

"Il piano si attua mediante strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata"

15.- art.28 – zona C4 – pag.12

La dicitura " il piano si attua mediante concessione diretta"

Deve intendersi così modificato

" il piano si attua mediante strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata"

La dicitura "L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 0,80 mc/mq"

Deve intendersi così modificato

"L'indice di fabbricabilità fondiaria massima di 0,65 mc/mq (solo per i lotti interclusi) e l'indice di fabbricabilità territoriale massimo di 0,35 mc/mq"

Me

16.- art.29 – zona D1 – pag.13

nel secondo comma la dicitura "ristrutturazione edilizia con incremento massimo di cubatura del 30% rispetto a quella originaria"

deve intendersi così modificato

"ristrutturazione edilizia con incremento massimo di cubatura del 20% rispetto a quella originaria, per motivi funzionali, igienico sanitari e ammodernamento"

La dicitura "o con nuova edilizia, ma comunque sempre nel rispetto – in entrambi i casi – nel limite massimo dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,80 mc/mq".

Deve intendersi così modificato

"In caso di trasformazione e rinnovo edilizio la volumetria consentita e l'altezza massima dovranno essere pari a quella originaria con un incremento del 20% del volume esistente"

17.- art.30 - zona D2 – pag.13

La dicitura " L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà eccedere 1,20 mc/mq".

Deve intendersi così modificato

"L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà eccedere 1,00 mc/mq".

La dicitura "una superficie pari a non meno del 15% dell'area lottizzata e da destinare ad attrezzature pubbliche"

Deve intendersi così modificato

" Gli standard pubblici secondo i criteri stabiliti dall'articolo 5 del D.M. 2.4.68 n°1444"

18.- art.31 – zona D3 – pag.13

La dicitura " l'indice di fabbricabilità territoriale 1,40 mc/mq"

Deve intendersi così modificato

"L'indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq"

19.- art.33 – zona D5 – pag.14

Nel secondo comma la dicitura "E' consentito l'intervento edilizio diretto"

Deve intendersi così modificato

"Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata"

20.- art.35 –art.36 –art.37- art.38 – art.39 zona E – agricole

si intendono stralciati per quanto in contrasto con il capo II° del titolo IV della L.R. 38/1999.

In particolare l'edificazione in zona agricola, fermo restando quanto proposto dal Comune non in contrasto con la L.R. 38/1999 e salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte, da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedure in essa legge contenute, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

la concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo, responsabile dell'impresa agraria;

Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq;

Relativamente ai cosiddetti "annessi agricoli" o edifici destinati ad attività produttiva agricola nella azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art.57 della L.R.38/1999.

Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui.

21.- art.38 – zona E4 – pag.16

Il presente articolo " In relazione sia alle caratteristiche morfologiche della zona, che all'opportunità di tutela paesistico - ambientale del centro storico, la zona è sottratta a qualsiasi tipo di edificazione, pur riconoscendo alla stessa eguali caratteri agricoli e relativi indici urbanistici della zona E2, da utilizzarsi pertanto con il ricorso all'accorpamento dei fondi, all'esterno del perimetro della zona di tutela.

Deve intendersi così modificato

"In relazione sia alle caratteristiche morfologiche della zona, che all'opportunità di tutela paesistico – ambientale del centro storico, la zona è sottratta a qualsiasi tipo di edificazione, pur riconoscendo alla stessa eguali caratteri agricoli e relativi indici urbanistici della zona E2, da utilizzarsi pertanto con il ricorso all'accorpamento dei fondi, in aree contigue ma situate all'esterno del perimetro di tutela. Per le strutture esistenti viene concesso per adeguamento igienico funzionale dimostrato, un incremento di superficie pari al 5% della preesistente".

22.- art.53 – Ampliamenti e sopraelevazioni – pag.20

Il presente articolo " Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG è consentito l'ampliamento della superficie utile esistente nella misura del 20%, sempre che l'altezza risultante non superi quella consentita dalla norma di zona e si rispettino le distanze dai fabbricati e dai confini relativi.

Tale norma è applicabile per una sola volta e non oltre il termine di anni tre dalla data di approvazione del PRG.

Deve intendersi stralciato

infine al testo delle NTA si intendono aggiunti i seguenti articoli:



Art.55

NORMATIVA PER GLI EDIFICI O PARTI DI ESSI IN RELAZIONE ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 47/85 (CONDONO EDILIZIO) E 724/94.

Gli immobili esistenti nel territorio comunale non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito secondo le procedure della legge 47/85 e succ. agg.

Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni vigenti, anche se conformi al presente strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni:

a) è ammessa la deroga del lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata dalla legge 47/85 e succ. agg.;

b) la deroga deve essere esercitata una volta tanto e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del provvedimento di approvazione del presente strumento urbanistico;

c) non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili dalla legge 47/85 e succ. agg. se non per il completamento funzionale del fabbricato ed al solo ed esclusivo scopo di assicurare la dotazione di servizi igienici o il raggiungimento degli standard abitativi stabiliti dalle leggi vigenti;

d) le volumetrie sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del Comune o, ove in contrasto dalle denunce presentate ai sensi della legge 47/85 e 724/94.

In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli organi competenti preposti ai vari vincoli ove esistenti.

Art.56

ACCESSIBILITA' E SUPERAMENTO DELLE BARR. RE ARCHITETTONICHE.

Nell'ambito degli strumenti attuativi del P.R.G. le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche. La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione diretta del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al D.M. LL.PP. n°236/89, della L.n°104/92 e del DPR n°503/96

Art.57

NORME PER LE AREE ASSEGNATE ALLE UNIVERSITA' AGRARIE E PER LE AREE GRAVATE DA USI CIVICI.

1. Ai sensi dell'art.1, lettera h), della L.431/85 sono sottoposti a vincolo paesistico le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.

2. Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1 rientrano :

Me

a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione, anche se imputate alle titolarità dei suddetti enti;

b) le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agrarie, comunque denominate;

c) le terre pervenute agli enti di cui alle lettere a) e b) a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione nelle materie regolate dalla L.1766/1927, scioglimento di associazioni agrarie, acquisito ai sensi dell'articolo 22 della stessa legge;

d) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale fino a quando non sia intervenuta la liquidazione di cui agli articoli 5 e seguenti della L.1766/1927.

3. L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ai sensi dell'art.4 della L. 1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con modalità compatibili con le norme del PTP e/o delle leggi in vigore.

4. Nei terreni di proprietà collettiva gravati da usi civici è di norma esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale salvo che, nelle sole aree classificate ai fini della tutela come zone a tutela limitata od a tale livello ricondotte, ragioni d'interesse della popolazione non consentano, in armonia con le disposizioni degli articoli 1 e 2 della legge regionale del 31 gennaio 1986, n.1, tale diversa destinazione; in detti casi l'eventuale strumento urbanistico attuativo deve essere preventivamente sottoposto a parere ai sensi dell'art.7 della legge 1497/1939 e gli interventi sono ammessi sempre che sussista la possibilità, in via prioritaria, della conservazione degli usi in altri ambiti territoriali dell'ente e con il rispetto della procedura autorizzativa di cui all'art. 12 della L.1766/1927. Qualora ciò non sia possibile, la somma derivante dall'applicazione del citato articolo è destinata, previa autorizzazione dell'organo regionale competente, ad opere di interesse generale o di risanamento ambientale.

5. Sui medesimi terreni possono essere realizzate opere pubbliche, previa autorizzazione del competente organo regionale, ai sensi dell'art.12 della L.1766/1927, a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, non sia arrecato danno all'assetto esteriore del paesaggio, non sia lesa la destinazione naturale delle parti residue e sempre che sussista la specifica autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del bene.

6. Sono consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni gravati da usi civici, le opere strettamente connesse all'utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che vengano comunque rispettate le norme stabilite per le zone agricole e per quelle boscate.

Sono le terre private o pubbliche gravate da uso civico, di proprietà di Università Agraria o del Comune, o comune oggetto di dominio collettivo della popolazione locale; identificate sulla base delle verifiche demaniali depositate presso l'Archivio del Commissario di Roma e dell'Ufficio Amministrativo Usi Civici regionale.

In tali zone si persegue la finalità principale di assicurare il libero e pieno esercizio dei diritti civici quale mezzo essenziale per la conservazione dei valori tipici e tradizionali del territorio, per il mantenimento del rapporto tra il territorio e la

Me

generalità della popolazione che ne trae godimento, per conciliare le esigenze della produttività dei beni territoriali con l'utilizzazione delle tecniche più moderne e di forme di gestione collettiva per vasti comprensori, per preservare il territorio dalla frammentazione fondiaria e dal conseguente degrado.

I terreni sia di natura collettiva che privati, gravati da uso civico o per i quali pendono od esistano controversie denunce di uso civico, non possono essere interessati da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva degli stessi ai fini agro-silvo-pastorali. Inoltre i predetti non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nelle legge n.1766 del 1927.

In ogni caso per tali terreni l'Amministrazione potrà dare corso all'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.R.G. solo dopo che l'iter amministrativo di soppressione del gravame si sia concluso.

Saranno consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni privati gravati da usi civici le opere strettamente connesse alla utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che:

a) vengano comunque rispettate le norme edificatorie stabilite per la zona agricola E1 – E2 – E3 – E4 – E5;

b) venga predisposto dall'Ente interessato un piano di utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato regionale all'Agricoltura e Foreste e dell'Assessorato regionale all'Urbanistica;

c) vengano rispettati i criteri di coltivazione eventualmente dettati per le aree agricole da norme regionali o sovracomunali;

d) venga evitato il frazionamento fondiario.

Devono intendersi stralciate tutte le dizioni e normative contenute nelle NTA in contrasto con quelle introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nelle presenti modifiche.

6- OSSERVAZIONI AL PRG

Entro i termini di pubblicazione del PRG sono pervenute al comune n°124 osservazioni ; oltre i termini sono state presentate n°7 osservazioni, per un totale di 131.

Il Consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto alle 131 osservazioni presentate nei termini, nonché a quelle pervenute fuori termine.

Tali controdeduzioni però ,in alcune parti modificano sostanzialmente le previsioni del PRG, mentre in alcune parti apportano solo correzioni grafiche o risultano di chiarimento.

Risultano talvolta non individuati nelle tavole relative i correttivi apportati al Piano in seguito all'accoglimento delle osservazioni stesse.

Esaminate le osservazioni, alla luce delle modifiche della presente, nonché delle possibili incidenze che esse producono sul progetto del PRG si ritiene di non dover concordare con il Comune in merito e quindi di riconsiderare le osservazioni stesse come segue :

1- Osservazione n°1 presentata dal Geom. Enzo Pucci, Tecnico responsabile del Comune di Cervaro. L'osservazione si articola in varie richieste:

a - a pag.11 delle norme di attuazione di detto piano e precisamente all'art.24 "zona dei piani attuativi vigenti", si individuano le zone assoggettate ai piani urbanistici esecutivi sia vigenti all'atto della adozione che in fase di attuazione, ed a questi va fatto esplicito riferimento per qualsivoglia intervento dei rispettivi confini.

Che detta norma, vigente per altre zone del piano non risulta confermata per la loc. Pastenelle e precisamente nella zona F/4 del vigente piano regolatore, approvato con deliberazione della G.R. n°2948 del 15.05.84.

Si chiede, pertanto il ripristino della zona F/4 in loc. Pastenelle, in quanto già oggetto di piano di lottizzazione convenzionata approvato con delibera di C.C. n°26/97.

b- L'art. 35 "zona agricola di valle E/1" e l'art.36 "zona agricola collinare E/2" delle norme di piano, l'indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia ad uso abitativo può essere concesso ai proprietari coltivatori diretti ed a tutti gli altri soggetti considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 153/75; che il vincolo sopra specificato comporterebbe per i titolari dei beni di godimento in zona agricola, il divieto di edificare anche in presenza di lotto minimo; si chiede in sede di esame delle osservazioni al piano che venga ripristinato la norma del piano vigente.

c- A pag. 10 delle norme di attuazione all'art.21 B/3 "zona trasferimento rione Castello" recita: la zona a suo tempo oggetto di trasferimento del rione castello risulta sostanzialmente satura ed è suscettibile solo di interventi di razionalizzazione del tessuto edilizio esistente. Il piano nella zona si attua mediante intervento diretto. E' ammessa la ristrutturazione edilizia o la nuova edificazione nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 4 mc/mq. Pur essendo detto rapporto elevato, per le caratteristiche dei lotti di proprietà, non consente ai proprietari delle aree rimaste libere o lotti interclusi di poter edificare edifici con altezze e cubature simili al pari di quelli già esistenti, creando situazioni di disparità di trattamento; pertanto, si chiede la modifica della norma nel senso che si preveda l'edificazione in funzione delle altezze nel rispetto degli allineamenti e della norma sismica.

d- L'art. 23 "zona di riqualificazione urbana" delle norme di attuazione e precisamente la zona di Fionda oggetto di una lottizzazione di fatto ed allo stato satura, la norma prevede la necessità per il recupero delle urbanizzazioni ivi esistenti la redazione di un piano di lottizzazione convenzionata ad iniziativa privata o in alternativa un piano particolareggiato da attivare d'ufficio, con conseguente carico agli utenti degli oneri convenzionali. In sede di stipula dell'atto di convenzione va inserito una clausola che prevede a carico dei proprietari in cambio della cessione delle opere di urbanizzazione l'esonero dal pagamento di qualsiasi onere di convenzione.

e- Dalle tavole di progetto e precisamente dalla tav. n°11/a, in disaccordo con i suggerimenti forniti dal Consiglio Comunale, appare sovradimensionata l'area

He

destinata D/2 a zona industriale, in particolare quella a ridosso dell'abitato Nottola in località Collectedro che è priva di una fascia di rispetto dalle abitazioni ivi esistenti, pertanto si chiede il ridimensionamento di detta previsione.

f- In località Bivio non appare fruibile la previsione di accesso alla strada di svincolo del centro urbano, in quanto la medesima andrebbe ad interessare le abitazioni ivi esistenti, risultante dispendiosa e disorganica.

g- Dalle norme di attuazione non appare di facile soluzione la ricostruzione della porzione di fabbricato sito in c.so della Repubblica distrutto dagli eventi bellici ed attualmente in situazione di degrado.

h- L'art. 26 C/2 "zona dei piani attuativi vigenti" non vi è riscontro nelle tavole di progetto per quanto riguarda le aree per l'edilizia economica e popolare, pertanto è necessario eliminare tale dicitura e riferire la norma ai piani di lottizzazione convenzionata sia vigente che da approvare all'atto della adozione del presente PRG.

i- L'art.32 D/4 "zona industriale esistente" la norma non contempla interventi di nuova edificazione per i lotti rimasti liberi, pertanto è opportuno integrare la stessa, disciplinandola con indice di fabbricabilità territoriale anche per la nuova edificazione.

l- Non appare realizzabile la previsione, del tracciato della strada di svincolo in particolare l'innesto con la S.P. di accesso a Cervaro.

Il Comune ha deciso , in sede di controdeduzione, di accettare l'osservazione.

Si ritiene che:

- a) l'osservazione possa essere accolta in quanto la dimenticanza dell'inserimento del piano di lottizzazione "Pastenelle", nella variante generale, approvato dalla Regione Lazio con nota n°709 del 10.02.1997 e dal Consiglio comunale con delibera n°26/97, è da considerarsi un puro errore materiale per cui l'area, oggetto della stessa dovrà essere normata dall'art.24, secondo il progetto e le disposizioni dettate nella delibera di approvazione regionale.
- b) Il punto b) è regolato dalle nuove disposizioni della Legge regionale n°38/99 alle quali si dovrà fare riferimento per le zone agricole.
- c) Il punto c), trasferimento del rione Castello, è stato oggetto di una variante particolare al PRG presentata dal comune e accolta da questo ufficio.
- d) In zona Fionda la lottizzazione di ufficio, ai sensi delle vigenti disposizioni normative (art. 28 L.1150/42 – L. 765/67 – L.10/77), porrà a carico dei lottizzanti la cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché gli oneri per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e quota parte di quelle per la realizzazione delle secondarie; il tutto a scomputo totale dei relativi oneri.
- e) Relativamente alla riduzione della zona industriale in località Collectedro, erroneamente indicata nella osservazione quale zona D2 anziché D3, si ritiene accoglibile la riduzione della zona stessa nella misura di una fascia di m.50 di profondità rispetto alla strada di progetto parallela alla ferrovia a partire dal confine di zona con la contigua D4 e fino alla strada trasversale di scavalco della ferrovia. Tale fascia assumerà la destinazione di zona agricola E1 normata dall'articolo 35 delle NTA.
- f) La previsione di accesso , riferita allo svincolo in località Bivio, dovrà essere rimandata ad uno studio esecutivo dell'opera, che dovrà verificare l'esatta

M

condizione del territorio. L'Amministrazione Comunale, nel caso che risulti reale l'osservazione mossa con una variante ai sensi della legge 1/78, potrà ripresentare la proposta richiesta in una fase successiva.

- g) La normativa riguardante il centro storico consente la ristrutturazione edilizia, all'interno delle sagome planovolumetriche purchè adeguatamente documentate.
- h) Tale richiesta è stata oggetto di esame da parte di questo ufficio integrando l'articolo 26 delle NTA.
- i) Tale richiesta è stata oggetto di esame da parte di questo ufficio modificando la zona D4 in zona D3, con l'obbligo di piano attuativo preventivo per il rilascio delle concessioni.
- j) Tale richiesta è stata oggetto di esame da parte di questo ufficio, stralciando la strada di svincolo ed il suo innesto alla strada provinciale di accesso a Cervaro, per motivi ambientali e rimandando l'attuazione ad uno studio esecutivo da proporsi successivamente dal comune in base alla legge 1/78.

2- Osservazione n°2 presentata dal Geom. Vincenzo Migliaccio, chiede la possibilità di edificare residenze in zona agricola sia estesa anche a chi non è imprenditore agricolo a titolo principale, normata dall'art.35 e 36 delle NTA del PRG.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione.

Si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta, in quanto l'art.55 della L.R. n°38 del 22.12.1999, vieta assolutamente l'edificazione residenziale in zona agricola a chi non è imprenditore agricolo.

3- Osservazione n°3 presentata dalla Sig.ra Annamaria Rossini - foglio 13, mappali n°268 e n°738; chiede che la delimitazione eseguita nel PRG, tra il centro storico "zona A" e la zona B1, che taglia le due particelle libere a metà, venga riclassificata come zona B1, per dare alla scrivente la possibilità di edificare nelle due particelle libere. Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si ritiene che l'osservazione possa essere accolta in quanto tale delimitazione non compromette assolutamente la salvaguardia della zona A, ed essendo i due mappali 268 e 738, liberi da ogni edificazione e la nuova delimitazione risulterebbe più razionale, per cui l'area oggetto della stessa viene classificata come zona B1, normata dall'art.19 delle NTA.

4- Osservazione n°4 presentata dal Sig. Coletta Giuseppe – foglio n°36 mappale n°94, chiede che la particella 94 destinata dal PRG a Standard urbanistico venga riclassificata come zona agricola per dare la possibilità al medesimo la conduzione del proprio fondo agricolo. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di non accettare l'osservazione. Si concorda con il Comune, trattandosi di uno standard urbanistico al servizio della collettività, la richiesta non può essere accolta. Pertanto il mappale n°94 resta classificato come zona V, normato dall'art.47 delle NTA .

5- Osservazione n°5 presentata dal Sig. Renzi Adolfo – foglio n°8 mappali 331 e 332 chiede che le particelle in esame destinate dal PRG ad "attrezzature scolastiche", per cui, in parte espropriate per l'attuazione della scuola media esistente ed in parte da espropriare per il verde pubblico attrezzato, venga restituito



allo scrivente per la parte non costruita. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di non accogliere l'osservazione. Si concorda con il Comune, poiché l'area a verde pubblico prescelta è proprio in rapporto alla continuità dell'area scolastica. Pertanto, la richiesta non può essere accolta e l'area in esame resta classificata come "area per il verde pubblico attrezzato" normata dall'art.47 delle NTA

6- Osservazione n°6 presentata dal Sig. Roma Giuseppe, chiede che il terreno di sua proprietà destinato dal PRG a zona E1, in località Macerine sia inserito nella zona B4 del PRG. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di non accogliere l'osservazione. Si concorda con il Comune, poiché questo ufficio, per motivi di sovradimensionamento di piano e per la mancanza delle caratteristiche di alcune zone B4 stabilite secondo i criteri del D.M. n°1444 del 2.4.1968, ha dovuto eseguire degli stralci per ricondurre il piano a dimensioni più idonee, razionali ed omogenee. Pertanto, l'area in esame resta classificata come zona E1 normata dall'art. 35 delle NTA.

7- Osservazione n°7 presentata dal Sig. Musto Guido chiede che il terreno di sua proprietà foglio 30 particella 247, in località Sardana, escluso dall'area soggetta ad attività estrattive, facente parte integrante dell'attuale cava di argilla sia inserito nella destinazione di piano ad attività estrattive. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione. Si concorda con il Comune, poiché, l'esclusione trattasi di un mero errore materiale, essendo la particella in esame parte integrante della cava di argilla. Pertanto, l'area in esame si deve intendere modificata in zona soggetta ad attività estrattiva D6 regolata dall'articolo 34 delle NTA. Nel rispetto della L.R.24/98.

8- Osservazione n°8 presentata dal Sig. Vittorio Rotondo rileva una contraddizione nella tavola di piano, relativamente alle zone F4 "contrassegnate dal rudere del castello e dal santuario", in quanto oltre alle due zone richiamate, ne compare immotivatamente una terza, nelle cui immediate vicinanze vi sono solo "modestissimi ruderi di una piccolissima chiesa di campagna". L'area, invece, classificata F4 interessa un edificio privato, abitato da vari nuclei familiari. Si richiede lo stralcio della zona erroneamente classificata F4 e l'eventuale attribuzione all'area della chiesa di Santa Maria di Trocchio. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione. Si concorda con il Comune. L'osservazione espone uno stato di fatto, per cui, la zona erroneamente classificata F4 si deve intendere modificata in zona agricola E1 normata dall'art. 35 delle NTA, mentre la zona denominata E1, "Santa Maria del Trocchio" dovrà essere riclassificata come zona F4 e la perimetrazione dovrà essere effettuata a cura del Comune con intesa della competente Soprintendenza.

9- Osservazione n°9 presentata dai Sig.ri Di Nallo Giovanni ed altri – Richiesta analoga alla precedente N°6, dalla zona E1 si chiede l'inserimento in zona B4.
Idem come n°6.

M

10- Osservazione n°10 presentata dal Sig. Benito Russo – Richiesta analoga alla precedente n°6, dalla zona E1 si chiede l’inserimento in zona B4.
Idem come n°6.

11- Osservazione n°11 presentata dal Sig. Fortunato Di Camillo, foglio 20 mappale 612, chiede il ridimensionamento della zona E4 e l’ampliamento della zona B1, richiesta analoga alla precedente n°6. Non può essere accolta, per motivi di tutela ambientale e di rispetto al Centro Storico, oltre a quelli già menzionati nella precedente osservazione n°6, pertanto la particella in esame resta classificata come zona E4.

12- Osservazioni: n°24 Sig. Tomassi Luigi – n°25 Sig. Pacitti Giovanni – n°26 Sig.ra La Gioia Silvana – n°37 Sig. Carcone Antonello - n°42 Sig.ra Canale Alessandra – n°68 Sig. Carcillo Luigi – n°86 Sig. Maraone Luigi – n°100 Sig. Verona Italo, chiedono il ridimensionamento della zona E4. Richieste analoghe alla precedente n°11. Non possono essere accolte per gli stessi motivi esposti alla precedente osservazione n°11.

13- Osservazione n°12 presentata dalla Sig.ra Pacitti Benedetta, foglio 11 mappale 720-556-952-953-907-918-719-555-557-545- chiede che un non meglio specificato vincolo apportato dal nuovo PRG sul suolo di proprietà dell’istante venga revocato perché è in corso di realizzazione un fabbricato rurale. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di non accettare l’osservazione. Si concorda con il Comune. Il piano non esplica effetti retroattivi e pertanto non impedisce il completamento di un edificio per il quale sia stata rilasciata regolare concessione edilizia. Pertanto la zona rimane classificata come stabilito dalla variante generale al PRG.

14- Osservazione n°13 Sig. Filippo Margiotta, foglio 22 mappali 1, 2, 3, 4 chiede che venga ridotta la zona di rispetto E4 di località Chiusa e la stessa venga inserita almeno in parte come zona C1 oppure come zona E2, essendo in possesso del parere favorevole della C.E.C. per la costruzione di un fabbricato rurale. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l’osservazione. Si concorda in parte con il Comune, visto che questo ufficio ha riconsiderato la zona di “Chiusa Vecchia”, come nucleo storico, zona A, adiacente alla zona in esame e dalla documentazione trasmessa risulta in atto una concessione edilizia approvata dalla C.E.C., ritiene di accettare in parte l’osservazione, lasciando le particelle N°3 e n°429 come zona di rispetto al centro storico E4, mentre le particelle n°1,2,4, dovranno essere riconsiderate e riclassificate come zona agricola E2, normate dall’art. 36 delle NTA.

15- Osservazione n°14 Sig. Filippo Margiotta, foglio 22 mappali 1, 2, 3, 4 richiesta analoga alla precedente osservazione n°2. Idem come n°2.

16- Osservazione n°15 Sig. Ernesto Nottola ed altri 35 cittadini, chiedono la riduzione delle zone industriali D3 e D4 ritenute sovradimensionate ed in subordine il loro trasferimento in zona sud-est del tracciato autostradale. Tale argomento è stato

M

oggetto di verifica da parte di questo ufficio, al quale ha già risposto tra le modifiche alla zonizzazione al punto n°14. Pertanto l'osservazione non può essere accolta.

17- Osservazione n°16 Sig. Tortolano Antonio. Osservazione analoga alla precedente n°1 punto a). Idem come n°1.

18- Osservazione n°17 Sig. Vittorio Rispo, L'osservazione esprime la preoccupazione che la nuova strada di progetto, prevista dal Piano in località "Fontana di Marzo", si sovrapponga alla recinzione della proprietà istante. Lamenta poi, che la fascia di rispetto stradale inibisce la possibilità di ampliamenti edificatori dell'esistente fabbricato e che la classifica della zona "agricola collinare E2", costituisce un vincolo rispetto alla sua spiccata vocazione per insediamenti abitativi. Si richiede lo spostamento della strada e la classificazione del terreno di proprietà (situato in zona E2), in zona di espansione rada C4 o urbana C1 e la riduzione a valori tollerabili della fascia di rispetto. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di non accettare l'osservazione. Per quanto riguarda il tracciato stradale, si riporta ai criteri già esposti nella precedente osservazione n°1 punti f) e g), relativamente alle infrastrutture viarie. Per quanto riguarda la modifica di zona da agricola E2 a zona di espansione C4 oppure C1, si rimanda ai motivi già menzionati nella precedente osservazione n°6, chiarendo che, il riconoscimento di zona agricola non costituisce affatto un vincolo, bensì una destinazione urbanistica, aventi caratteristiche edificatorie regolate dalla L.R. n°38/1999. Infine, l'ampiezza delle fasce di rispetto stradali sono definite e dettate da specifiche disposizioni di carattere normativo e non sono pertanto derogabili. Pertanto l'osservazione non può essere accolta per i motivi su esposti.

19- Osservazioni: n°18 Sig. Rispo Vittorio – n°20 Sig. Recchia Romana – n°34 Sig. Mazzolena Armando – n°29. Sig. Cavaliere Domenico - n°39 Sig.ra Vettese Olga – n°49 Sig. Messoro Massimo – n°50 Sig. Canale Alessandra – n°51 Sig.ra Vacca Adelia – n°52, Sig.Minchella Alessandro - n°62 Sig. Coletta Lorenzo – n°64 Sig. Musullino Francesco – n°67 Sig.ra Capaldi Antonella – Sig. Pacitto Mario – n°73 Sig Maraone Mario - n°74 Sig.ra Di Pasquale Rossella – n°83 Sig.ra Matrondola Benedetta – n°87 Sig. Canale Mario – n°89 Sig.ra Gagliardi Beatrice – n°91 Sig.Cosmo Onorato - n°93 Sig.ra Petrarcone Anna – n°94 Sig. Musilli Giuseppe – n°95 Sig.ra Coletta Maria – n°97 Sig.ra Risi Bettina – n°102 Sig.ra Tamburrino Maria – n°103 Sig. Recchia Fortunato – n°104 Sig.ra Minchella Laura – n°107 Sig.ra Prisco Lucia – n°111 Sig. Canale Benedetto – n°114 Sig.ra Coletta Amelia - n°117 Sig. Minchella Filippo – n°121 Sig. Risi Franco. Richieste analoghe alla precedente osservazione n°6. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare le osservazioni. Le osservazioni si intendono respinte per i motivi già espressi nella precedente osservazione n°6.

20- Osservazioni: n°19 Sig. Canale Giovanni – n°33 Sig. Parisi Roberto – n°53 Sig. Valente Giuseppe – n°56 Sig. Borge Domenico – n°90 Sig. Musilli Luigi – n°99 Sig.ra Canale Parola Lina – n°108 Sig. Marandola Francesco – n°109 Sig.ra D'Aguzzo Amelia – n°110 Di Loreto Roberto – n°113 Sig.ra De Rosa Anna. Richieste analoghe alle precedenti osservazioni n°4 e n°5. Il Comune ha deciso in

M

sede di controdeduzioni di non accettare le osservazioni. Le osservazioni si intendono respinte per i motivi già espressi nelle precedenti osservazioni n°4 e n°5.

21- Osservazione n°21 Sig. Mario Saddò, chiede la possibilità di ricostruire una parte di un fabbricato sito in Corso della Repubblica, nel Centro Storico, zona A, danneggiato da eventi bellici ed attualmente fatiscente. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si concorda con il Comune, purchè la situazione preesistente sia adeguatamente documentata e ricostruita nel rispetto della sagoma primitiva.

22- Osservazione n°22 Sig. Saddò Arturo – foglio n°8 mappale n°370, Il terreno del richiedente in parte ricade in zona B1, per 2/3 e in parte in zona C1 per 1/3. Il PRG, non avendo rispettato il confine catastale chiede che la parte ricadente in zona C1 venga riclassificata in zona B1. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si concorda con il Comune, pertanto, la particella 370/p dovrà essere riclassificata come zona B1 normata dall'art.19 delle N.T.A.

23- Osservazione n°23 – Sig. Atrei Gaetano ed altri. L'osservazione appare articolata e poco chiara in alcuni punti, si riscontrano motivi di carattere generale di pianificazione al quale questo ufficio ha già risposto nella relazione, altre richieste sono analoghe alla precedente osservazione n°6. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di non accettare l'osservazione. Alcune risposte, che sono state oggetto di elaborazione da parte di questo ufficio, sono inserite nella relazione generale, per le altre si rimanda all'osservazione n°6.

24- Osservazione n°27 e n°38, Sig. Grilli Francesca e Grilli Clelia, Si chiede che la zona destinata a standard pubblico venga trasformata in zona residenziale oppure in zona destinata a verde privato. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Non si può concordare con il Comune perché gli standard sono al limite minimo accettabile e perché un piano sovradimensionato non può accettare ulteriori inserimenti residenziali. L'osservazione si deve intendere respinta e pertanto la zona rimane classificata come zona a verde pubblico.

25- osservazione n°28, D'Aliesio Enzo – Foglio 27 particelle n°496, 268, 269 chiede l'estensione della zona destinata ad attrezzature sportive private limitrofe all'impianto esistente e la possibilità di realizzare la residenza del gestore. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere in parte la richiesta. Si ritiene che l'area a disposizione del richiedente per lo svolgimento dell'attività, destinata dal PRG ad attrezzature sportive private, sia sufficientemente accettabile e non appare giustificato l'ampliamento, da motivi di potenziamento in atto. Pertanto il richiedente con motivata e comprovata documentazione può in futuro presentare istanza per l'ampliamento della zona interessata con una variante al PRG. L'osservazione si ritiene respinta.

ffe

26- osservazione n°30, Sig. Maraone Massimo, l'osservazione tratta diversi argomenti:

Considera discriminante per le categorie di lavoratori diverse dagli agricoltori la riserva a questi ultimi della edificabilità residenziale nella zona agricola;

Rileva che le zone B hanno pochi terreni effettivamente liberi da costruzioni;

Lamenta che nel centro storico non è prevista una specifica riqualificazione dei fabbricati e del sistema viario;

Riferisce che l'individuazione di una ampia zona E4 è considerata il prodotto di "un falso sentimento ambientalista", che non ammette in una zona centrale edifici ad uso abitazione;

Suggerisce, per la viabilità, di prolungare la strada di collegamento al campo sportivo, fino a piazza Casaburi;

Segnala l'opportunità di una strada di svincolo del centro, da Piternis a Chiusa Vecchia, da Capoferro alla Provinciale per Cassino;

Critica, infine, l'esclusione dal verde pubblico del piccolo spazio, in zona Chiusa, occupato da una fontanella;

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione.

Per quanto riguarda il punto a) si rimanda all'osservazione n°1 e n°2;

b), la constatazione relativa alle zone B, definita per norma, come zona totalmente o parzialmente edificata;

c) Il centro storico è affidato ad interventi di riqualificazione urbana attraverso appositi piani di recupero, in tali piani dovranno essere indicate le ristrutturazioni edilizie ed i miglioramenti stradali;

d) la risposta si rimanda all'osservazione n°11;

Per quanto riguardano i punti e) ,f), g), non vi sono elementi sufficienti per poterne valutare la validità. Pertanto l'osservazione deve intendersi respinta.

27- osservazione n°31, Tomassi Assunta - n°44 sig.ra Bucci Gabriella ed altri - n°45 Sig. Mazzolena Vincenzo - n°60 sig. Lanni Antonio - osservazioni analoghe alla precedente n°1 punto b), e n°2. Si rimanda all'osservazione n°1 punto b), n°2.

28- osservazione n°32, Sig.ra Niro Elisa, in relazione alla zona B5 del piano, chiede la modifica della normativa, che esoneri i proprietari dal pagamento di qualsiasi onere a compensazione della cessione gratuita al comune delle opere di urbanizzazione; si richiede inoltre la possibilità di incremento del 5% della cubatura esistente per adeguamento igienico funzionale. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Per quanto riguarda la prima parte, la risposta è analoga a quella precedentemente fornita al punto 1. Per quanto attiene le esigenze di adeguamento igienico funzionale, l'epoca recente di realizzazione degli immobili non pare giustificare la richiesta. L'osservazione pertanto, è respinta.

29- osservazione n°35, Sig. Iafano Giuseppe ed altri, si lamenta la collocazione della zona F2 troppo vicina alle abitazioni preesistenti. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione. Si precisa che tali attività sono governate da leggi ben precise, sia contro l'inquinamento acustico, sia per le distanze dagli edifici, ai quali, in fase esecutiva, il Comune deve attenersi. Pertanto l'osservazione deve considerarsi respinta.

M

30- osservazione n°36, Sig. Minchella Aldo, n°65 Sig. Ricciardelli Luigi – N° 96 Sig Decina Guido - Chiede l'eliminazione del lotto minimo e la deroga alla distanza stradale in zona B1. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. La dimensione del lotto minimo ha una sua precisa motivazione in rapporto alla tipologia ed alla qualità del patrimonio edilizio. Per quanto riguarda la deroga alle distanze stradali è stato previsto dal piano la norma di attuazione all'art. 52. Pertanto l'osservazione deve considerarsi respinta.

31- osservazione n°40, Sig. Capraro Lorenzo ed altri, chiedono l'eliminazione del tratto di strada in progetto che collega la S.P. di accesso al centro urbano, perché passerebbe troppo vicino alle loro abitazioni. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si concorda con il Comune. Pertanto il tratto di strada in esame deve essere rinviato ad uno studio più approfondito in sede di piano in variante, che il comune potrà presentare dopo un attento esame esecutivo, in base alla L.1/78. Pertanto, il tratto di strada deve intendersi stralciato e la superficie stradale resta alla sua originaria destinazione.

32- osservazione n°41, Sig. Fusaro Umberto, chiede che il suo terreno , foglio n°8 mappale n°640, in parte inserito in zona B4 ed in parte in zona agricola, venga esteso a tutta la zona B4. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Questo ufficio , per motivi ambientali, e per mancanza di caratteristiche di zona B, ha stralciato tutta la suddetta zona B4, essendo inserita dentro il perimetro della fascia di rispetto del cimitero. L'osservazione deve intendersi respinta.

33- osservazione n°42, Sig. De Angelis Curtis Gaetano, chiede l'eliminazione dalla specifica normativa della zona C2, della parte riguardante i piani di zona per l'edilizia economica e popolare, essendo l'istante l'unico proprietario della zona C2 e per la quale è in corso di definizione una richiesta di lottizzazione convenzionata. Richiesta analoga alla precedente osservazione n°1 h. Si rimanda la risposta all'osservazione n°1h.

34- osservazione n°46 Sig. Rossi Pierino, chiede la trasformazione dell'attuale terreno di sua proprietà foglio 32 mappali 100,132 ricadenti in zona D6 (zona produttiva delle cave) e che da anni non esercita più alcuna estrazione di argilla essendo, tale parte di cava esaurita, in D5 oppure in subordine in E1. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Questo ufficio per motivi ambientali e di sicurezza ha stralciato tutte le zone di nuova costituzione sulla Casilina. Pertanto, l'osservazione viene accolta declassando il terreno in esame da zona D6 a zona E1, normato dall'art. 35 delle NTA.

35- osservazione n° 47 Sig. Aristipini Roberto, le osservazioni espresse sono analoghe alla precedente osservazione n°6. Pertanto, la risposta non può che essere analoga a quella esposta precedentemente nell'osservazione n°6.



36- osservazione n°48, Sig. Fionda Antonio, foglio n°16 mappali 65, 67, 362, 632, 469, 470, 471, 510, 66, 360, 361, 639 ricadenti attualmente, secondo le previsioni del PRG, in zona E1. Chiede, possedendo due società di autotrasporti ed officina meccanica da anni consolidata nel territorio, che il terreno in oggetto venga inserito nella zona D2 del PRG. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Questo ufficio, trattandosi di attività consolidata ed essendo in regola con le leggi vigenti, se non in contrasto con le norme attuali di salvaguardia del territorio e non essendo la zona sottoposta ad alcun vincolo, esprime parere favorevole al mutamento di area da zona agricola E1 a zona artigianale D1 con le limitazioni sopra espresse. Pertanto le particelle n°67, 362, 632, 469, 470, 471, 510, 66, 360, 361, 639, 65 del foglio n°16 vengono classificate come zona D1 regolate dall'articolo 29 delle NTA.

37- osservazione n°54 Sig.ra Cataldi Anna – N°72 Sig.ra Leone Iole – n°79 Sig. Portella Luigi – n°82 Sig.Caira Vincenzo – n°115 Sig. Gaglione Loredana - Richiesta analoga alla precedente osservazione 1c. Si rimanda la risposta all'osservazione 1c.

38- osservazione n°55, Sig.ra Niro Elisa, l'osservazione si articola in due distinte richieste. La prima riguarda una eccessiva incidenza delle attrezzature standard, 30%, rispetto all'edificabilità della zona C3. La seconda di estendere il perimetro della zona B5 per riqualificare con l'interesse di nuovi lottizzanti tutta la zona. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Per quanto riguarda il primo punto, trattandosi di un vincolo di PRG, al fine di limitare l'edificazione, risultante nel piano già in eccesso, esprime parere contrario, per il secondo punto essendo analogo alla precedente osservazione n°6, si rimanda la risposta alla precedente n°6. L'osservazione si intende respinta.

39- osservazione n°56, Padre Domenico Borge, chiede la destinazione residenziale in un'area destinata dalla variante a parcheggio Pubblico. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Trattandosi di una zona destinata a standard, nel centro urbano, in un piano al limite della necessità di spazi pubblici, con esubero di zone residenziali, questo ufficio esprime parere contrario pertanto, l'area resta classificata come parcheggio pubblico.

40- Osservazione n°57 Sig.ra Lanni Dorian, l'osservazione si esprime in termini analoghi a quelli della precedente osservazione n°1a, relativamente alla lottizzazione in zona Pastenelle.

41- Osservazione n°58, Sig.ra Risi Lucia, Contesta la destinazione di piano assegnata al terreno di proprietà dell'istante, in quanto parte di esso è stato già edificato. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Il piano non esprime mai capacità retroattive e pertanto, se legittima, non inficia quanto già realizzato. L'osservazione deve intendersi respinta.

Mfe

42- osservazione n°59, Sig. Antonio Lanni, foglio 11 mappale n°750, l'osservazione lamenta la destinazione dell'area annessa al fabbricato. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Dagli atti presentati non si è in grado di capire attentamente il problema e di valutarne l'accoglimento. Pertanto, in sede di controdeduzioni, per una più attenta valutazione dovrà essere integrata la documentazione. L'osservazione deve intendersi respinta.

43- osservazione n°60, Sig. Lanni Antonio si chiede per motivi edificatori, la eliminazione del vincolo di piano dal terreno di proprietà istante. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. L'osservazione non fornisce adeguate motivazioni alla richiesta avanzata. L'osservazione deve intendersi respinta.

44- osservazione n°61, Sig. Di Camillo Renato, foglio n°8 mappale n°364, l'osservazione evidenzia che il lotto di proprietà istante ricade per circa mq.300 in zona B1 e per i restanti circa mq.600 in zona C1. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione e di unificare la regolamentazione del lotto come zona C1. Si concorda con il comune, l'osservazione deve intendersi accolta, pertanto, il mappale n°364 del foglio n°8 deve intendersi riclassificato come zona C1 normato dall'art. 25 delle NTA.

45- osservazione n°63 Sig. Pucci Lorenzo, chiede la modifica di destinazione dell'area da zona C1 a zona C4. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Questo ufficio, avendo effettuato delle modifiche alla normativa di piano e che anche la zona C4 dovrà essere sottoposta a piano attuativo e non a concessione diretta, (unico vantaggio delineantesi nella modifica di destinazione richiesta), ritiene di dover respingere l'osservazione. Pertanto, la zona resta classificata come zona C1.

46- osservazione n° 66 Sig. Capaldi Angelo – n°126 Sig.ra Giuseppina Canale - richiesta analoga alla precedente osservazione n°1a, si rimanda all'osservazione 1a.

47- osservazione n°69 Sig.ra Tozzi Serafina, chiede l'eliminazione degli svicoli sulla Casilina e l'ampliamento del polo universitario. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Per quanto riguarda il primo punto si precisa che tale argomento è stato oggetto di esame art. 5 punti 10-11-12 della presente relazione rimandando l'attuazione ad uno studio esecutivo nel rispetto ambientale. Per quanto riguarda il secondo punto, con motivata ed attenta valutazione il comune potrà presentare una variante al piano per l'ampliamento del polo universitario. L'osservazione deve intendersi respinta.

48- osservazioni: n°71 sig. Iacchini Lamberto -- n°81 Sig. Canale Pietro - chiedono che il terreno di loro proprietà inserito in zona E4 venga riclassificato come zona B2. Oppure stralciato. Per i motivi già esposti nella precedente osservazione n°6 non si possono accettare ampliamenti di zone residenziali in un piano decisamente sovradimensionato. Pertanto l'osservazione deve considerarsi respinta.

Me

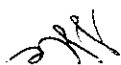
49- osservazione n°75, Sig. Galluccio Alberto, chiede il proponimento della strada di collegamento per il rione S. Antuono. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Dalla documentazione trasmessa non si è in grado di stabilire la validità del tracciato, visto che non è stato oggetto di studio da parte della amministrazione e tantomeno da parte dei progettisti del piano. L'osservazione si ritiene respinta.

50- Osservazioni: n°76 Sig. Grilli Giuseppe – n°77 Sig. Fusaro Umberto – n°78 Sig. Atrei Antonio – n°106 Sig.ra Murazio Nestorina - chiedono l'eliminazione della strada di circonvallazione per motivi ambientali. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Tale argomento è stato oggetto di esame da parte di questo ufficio che ha rimandato lo studio della strada di circonvallazione ad una più attenta analisi approvandola previo parere forestale e studio esecutivo di fattibilità. L'osservazione si rimanda all'articolo 5 della presente relazione.

51- Osservazione n°80 Sig. Biggiero Vittorio ed altri, chiede la riclassificazione della zona G1 in zona C1 oppure C4 e la progettazione di una viabilità idonea. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si rileva dalla relazione e dalla cartografia, la discordanza della zonizzazione presentata in scala 1:5000 come zona G1, mentre nella scala 1:2000 come zona G2, trattandosi di puro errore materiale, poiché l'intento progettuale era quello di creare una cerniera di servizi ed attrezzature fra le zone residenziali. Questo è quanto emerge dalla relazione. Per quanto riguarda la viabilità, può essere progettata in sede esecutiva di piano senza comportare variante. Pertanto, questo ufficio conferma la zonizzazione come zona G1 normata dall'art. 44 delle NTA e respinge l'osservazione presente. Il Comune in sede di controdeduzioni dovrà apportare la modifica alla zonizzazione nella tav. n°11 da zona G2 a zona G1.

52- osservazione n°84 Sig.ra Sera Letizia Chiede che il terreno di sua proprietà, classificato come zona E1, prospiciente la Casilina sia riclassificato come zona D5. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Questo ufficio, per motivi ambientali e tecnici ha stralciato tutte le zone di nuova costituzione progettate a ridosso della S.S. Casilina, ritenendo inaccettabile per i motivi suesposti la proposta presentata dal comune. Pertanto l'osservazione si deve considerare respinta.

53- osservazione n°85, Parrocchia S. M. Maggiore – N°98 Sig. Atrei Garofalo Luigi - l'osservazione pone in evidenza due questioni: per la zona C1 è prescritto il piano urbanistico preventivo; la misura degli standard urbanistici nella zona è superiore a mq.18/ab. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Ai sensi del D.M. 2.4.68 n°1444, le zone classificate "C", sono soggette a piano urbanistico preventivo e che gli standard stabiliti in mq.18/ab sono i minimi prescritti dalla legge. Pertanto l'osservazione deve considerarsi respinta.



54- osservazione n°88, Sig. Gagliardi Alberto, l'osservazione riguarda alcune particelle inserite nel centro storico per le quali recita " non è stato tenuto presente il recupero in base alla legge 47/85". Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si ritiene che eventuali determinazioni relative al condono non afferiscono alle previsioni del PRG. L'osservazione deve considerarsi respinta.

55- osservazione n°92, Sig. Antonio Atrei, osserva che il suo terreno di proprietà in via Sprumaro ricade in parte in zona C1 e in parte in zona C4, chiede l'unificazione regolamentare del lotto in zona C1 oppure in zona C4. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si concorda con il comune , ma si ritiene che per motivi di prevalenza debba prevedere l'unificazione in zona C4. Pertanto la particella n°256 del foglio 12 dovrà essere riclassificata come zona C4 e normata dall'art. 28 delle NTA.

56- osservazione n°93 Sig.ra Petrarcone Anna – n°101 Sig. Rilli Romeo – Chiedono l'unificazione del lotto, mappale n°355 foglio8 ricadente in parte in zona B1 e in parte in zona C1 e l'eliminazione della strada di progetto in località Reganello. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si condivide l'esigenza di unificare la regolamentazione del lotto in zona C1. Dalla relazione dei progettisti emerge l'utilità della strada per decongestionare il centro urbano, ed essendo perimetrale al lotto, non può altro che portare un miglioramento ai confinanti. Pertanto la particella n°355 foglio n°8 dovrà essere riclassificata come zona C1 normata dall'art. 25 delle NTA , mentre la strada resta classificata secondo le previsioni della variante generale al PRG.

57- osservazione n°105, Sig.ra Murazio Nestorina osservazione analoga alla precedente n°13, pertanto il mappale n°380 del foglio 8, dovrà essere riclassificato come zona E2, normato dall'art. 36. L'osservazione si ritiene accolta.

58- osservazione n°112, Associazione Culturale Ambientalista Sportiva, osserva che l'area di proprietà dell'associazione lungo la via Belvedere su cui vi è un monumento ai caduti e la retrostante area boschetto, ceduta in comodato non sono classificate come zona "V", verde pubblico attrezzato, si chiede l'inserimento delle particelle n°392 e n°580 del foglio 24 in zona classificata "V". Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si concorda, pertanto le particelle n°392 e 580 del foglio 24 dovranno essere riclassificate come zona "V" e normate dall'art.49 delle NTA.

59- osservazione n°116, Sig.ra Matrondola Luciana – n°120 Sig. De Libero Giuseppe - chiedono che il terreno di loro proprietà ricadenti in zona C1 vengano riclassificati come zona B2, Il comune in sede di controdeduzioni accetta le osservazioni. Tali terreni non avendo le caratteristiche di zona B secondo il D.M. 2.4.68.n°1444 restano classificati come zona C1. Le osservazione devono intendersi respinte.

60- osservazione n°119 Sig. Canale Ovidio, chiede la realizzazione di una nuova strada di collegamento a ridosso del centro storico o in alternativa

Mle

l'adeguamento della viabilità esistente all'interno del centro storico. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Questo ufficio, visto l'argomento alquanto delicato, trattandosi di interventi all'interno del centro storico, rimanda la realizzazione ad un piano particolareggiato di recupero esteso all'intero centro storico per risanare tutte quelle situazioni anomale e infrastrutturali. L'osservazione non può essere accolta.

61- osservazione n°122 Sig. Di Cerbo Antonio, chiede che il terreno di sua proprietà classificato C3 venga riclassificato come zona C4. Osservazione analoga alla n°63. Si rimanda la risposta all'osservazione n°63.

62- osservazione n°123, Sig. Rizzi Antonio. Osservazione analoga alla precedente n°84, alla quale si rimanda per la risposta.

63- osservazione n°124 Sig. Dario Tony Marandola. Propone varie osservazioni di carattere generale che L'Amministrazione comunale con una serie di varianti parziali ha tenuto conto e questo ufficio ha esaminato nella presente istruttoria. Le risposte, pertanto, sono inserite all'interno dell'istruttoria.

64- osservazione n°125 Sig.ra Canale Jolanda ed altri, chiedono che l'area di loro proprietà classificata come zona G2 venga riclassificata come zona residenziale. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si rileva che le attrezzature collettive costituiscono il necessario soddisfacimento degli standard urbanistici. L'osservazione deve intendersi respinta.

65- osservazione n°127 Sig.ra Maraone Argentina, chiede per la zona B1 la possibilità di costruire a confine. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si rileva che le costruzioni a confine sono consentite secondo le norme stabilite dalle leggi statali.

66- osservazione n°128 Sig. Lanni Silvio, contesta il PRG perché non soddisfa le esigenze dell'istante. L'osservazione è priva di ogni motivazione logica. L'osservazione deve intendersi respinta.

67- osservazione n°129 sig. Roscilli Francesco, chiede l'eliminazione dal PRG della zona destinata a polo universitario. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. La scelta dell'area, quale polo universitario ricade in una logica più generale di pianificazione accettata dall'Amministrazione comunale. L'eliminazione dovrà essere proposta come variante al PRG, trattandosi di un argomento di importanza generale. Pertanto, l'osservazione deve intendersi respinta.

68- osservazione n°130 Sig. Atrei Antonio, chiede di prevedere un tratto di strada, quale svincolo da e per via S. Vittore. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Tale proposta non può essere accettata in questa sede, perché comporterebbe una variante al piano non pubblicata, interessando terreni privati. Il comune potrà, con una variante al PRG in base alla L.1/78 presentare in seguito tale proposta. L'osservazione deve intendersi respinta.

M

69- osservazione n°131 Sig. Evelino Bellato, chiede che il terreno con le sovrastanti strutture al rustico acquistate cambi la destinazione d'uso, quale sede per il recupero tossicodipendenti. Risulta in corso un procedimento amministrativo al tribunale del TAR per il rilascio della concessione in sanatoria. Questo ufficio, ritiene di non accogliere l'osservazione, poiché la carenza della documentazione presentata non permette una attenta valutazione vista la complessità legale ed amministrativa. Pertanto, l'osservazione deve intendersi respinta.

Le rimanenti osservazioni, non potendosi concordare con il Comune, potranno dal Comune stesso essere riconsiderate in sede di eventuale variante da riproporre con giustificate motivazioni e con apposito studio preventivo.

7- Tutto ciò premesso e considerato, la Sezione esprime il
PARERE

In ragione di quanto sopra riportato, dai pareri dei vari enti nonché dalle considerazioni urbanistiche sviluppate, al fine di una maggiore salvaguardia del territorio nonché del rispetto dei limiti fissati con leggi nazionali e regionali, si può formulare il seguente parere:

1- Per le osservazioni presentate si possano concordare n°23 con le controdeduzioni del Comune e per le rimanenti n°108 come al precedente paragrafo 6.

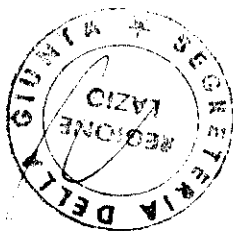
2- Devono intendersi comunque fatte salve, qualora e laddove efficaci, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato come nella presente;

3- Devono intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla L.R. n° 1/86 per le aree interessate, ancorché non riportate nella presente.

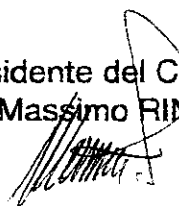
4- Gli edifici riportati nelle tavole di PRG, ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della legge 47/85 e successive variazioni e aggiunte, a pena della applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al capo 1° delle citate leggi.

5- Il PRG del Comune di Cervaro adottato con delibera consiliare n° 46 del 27.05.1997, è meritevole di approvazione con le modifiche sopra riportate sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765.

Il Segretario del C.T.C.R.
(Arch. Valter MICHISANTI)



Il Presidente del C.T.C.R.
(Arch. Massimo RINVERSI)



He



REGIONE LAZIO

Dirigente dell'Area
(Arch. Bernardino Cinardi)

B

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

COMITATO TECNICO CONSUNTIVO REGIONALE

- 2 DIC. 2002

1^ Sezione

Adunanza del 04-07-2002

Voto n°7/3 del 04-07-2002

Commissione Relatrice

Arch. Michele Angelo CARBONI
Ing. Pietro SAMPERI

Comune di Cervaro (FR)

Variante Generale al Piano Regolatore

Controdeduzioni Comunali al voto 456/1 del 14-06-2001

Deliberazione consiliare n° 48 del 26-09-2001

Parere del Comitato Tecnico Consultivo Regionale

Per Copia Conforme
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Il Segretario

ALLEG. alla DELIB. N. 887
DEL 24 SET. 2004

LA SEZIONE

Vista la nota n°15184 del 09-10-2001 pervenuta a questo Dipartimento in data 19-10-2001 e assunta al protocollo al n°160199, con la quale il Comune di Cervaro ha trasmesso la deliberazione consiliare n°48 del 26-09.2001 avente per oggetto "Controdeduzioni variante P.R.G."

Vista ed esaminata la medesima deliberazione;

Vista la relazione istruttoria predisposta in data 03 06-2001

Udita la commissione relatrice

Premesso

Con voto n°456/1 del 14-06-2001 il C.T.C.R. ha espresso il parere che la variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Cervaro fosse meritevole di approvazione con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6-8.67 n°765;

Il Comune di Cervaro con deliberazione consiliare n°48 del 26-09-2001 ha formulato le proprie controdeduzioni in merito, rappresentando di condividere solo parzialmente le proposte di modifiche regionali, adducendo tuttavia, motivazioni non supportate da verifiche sul territorio tali da poter costituire oggetto di puntuali valutazioni da parte della Regione ai fini del loro accoglimento.

A seguito di quanto sopra rappresentato si rende necessario sottoporre le controdeduzioni alle modifiche proposte con voto n°456/1, all'esame del Comitato Tecnico.





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

1- PROCEDURA AMMINISTRATIVA DI ADOZIONE COMPLETEZZA DEGLI ATTI

La variante al Piano Regolatore del Comune di Cervaro (FR) è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio Assessorato Urbanistica e Casa in data 07-09-98 prot. 8351 presso il Settore 45.

Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dal competente Settore 45, come da nota n° 9394 del 09-10-98.

In data 14-10-98 prot. n° 2555 il progetto di PRG, con tutti gli atti allegati è stato trasmesso al Settore 44 ufficio VI, nonché dal Dirigente dell'ufficio al Funzionario istruttore Arch. Michele Angelo Carboni, ai sensi dell'art.14 della L.R. 8-11-77 n° 43, per la istruttoria tecnica.

Gli elaborati tecnici di cui è composto il PRG sono:

1. Relazione
2. Inquadramento territoriale
3. Geologia - Potenzialità edificatorie
4. Morfologia
5. Vincoli
6. Agronomia - Principali colture in atto
7. Infrastrutture ed attrezzature esistenti
8. Individuazioni zone territoriali omogenee esistenti A e B
- 9a. Patrimonio edilizio esistente - schede d'indagine
- 9b. Patrimonio edilizio esistente - consistenza destinazione d'uso P.T.
- 9c. Patrimonio edilizio esistente - stato di conservazione
- 9d. Patrimonio edilizio esistente - epoca di costruzione
- 10a. Zonizzazione territorio comunale - zona sud
- 10b. Zonizzazione territorio comunale - zona centro
- 10c. Zonizzazione territorio comunale - zona nord
11. Zonizzazione capoluogo
12. Tabelle di dimensionamento
13. Norme di attuazione
14. Relazione geolitologica ed agropedologica
15. Carta geolitologica
16. Carta agropedologica

Su richiesta di questo Assessorato con nota n°10256 del 1-10-98 è stata presentata, come documentazione integrativa, la seguente:

1. Tavola n°5 - Vincoli
2. Tavola n°16
3. Relazione originale di P.R.G.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

2- DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Cervaro, provincia di FROSINONE è compreso nell'area sub-regionale n° C5 - C6 (D.C.R.L. n° 155 del 17-11-76) e nell'ambito n° 14 del PTP regionale.

Il territorio fa parte della 15 C.M. e della A.S.L. FR10; confina con i Comuni di Cassino - Sant'Elia Fiumerapido - Vallerotonda - Viticuso - San Vittore del Lazio e presenta, come desunto dalla relazione del P.R.G., i seguenti parametri:

Estensione del territorio Comunale Ha 3921
Popolazione residente 1991 6677 abitanti
nel Capoluogo n° 3350 abitanti nelle frazioni n° 1584 case sparse 1743

Censimento 1951 4.200 abitanti
Censimento 1981 5.596 abitanti
Censimento 1991 6.677 abitanti

Struttura della popolazione attiva 1991

Agricoltura n° 140
Pesca e servizi connessi n° 0
Attività minerali n° 2
Manifatturiere n° 667
Prod. e Distr. energia n° 4
Costruzioni n° 249
Commercio n° 273
Alberghi e ristoranti n° 44
Trasporti n° 161

Composizione familiare 1991 = 2,98 Ab/fam.

Abitanti n° 6677
Famiglie n° 2241

Incrementi e Variazione

della Popolazione 1951-61 = + 1,6 % Incremento
1961-81 = + 0,7 % "
1981-91 = + 1,9 % "

Patrimonio edilizio (dato 1991): Abitazioni occupate n° 2239 stanze n° 10987
Abitazioni non occup. n° 864 stanze n° 1784
Indice di affollamento n° 0,66 ab/stanza

Me



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

Precedentemente all'adozione del presente strumento urbanistico il Comune era dotato di P.R.G. approvato con delibera di G.R. n° 2948 del 15 Maggio 1984

Il patrimonio edilizio complessivo censito all'Ottobre del 1991 (dati ISTAT), risulta pari a 2239 abitazioni, per 10987 stanze, delle quali tuttavia solo 1375 abitazioni, (per 10103 stanze), risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, le rimanenti 864 abitazioni, (per 1784 stanze), sono in parte abbandonate per le cattive condizioni statiche ed igieniche funzionali, ed in parte destinate ad uso saltuario o stagionale che riguarda anche l'originaria popolazione temporaneamente assente.

3- ESAME DEL PRG E DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il PRG del comune, come desunto dalla relazione che lo illustra, persegue i seguenti obiettivi:

a - La disciplina urbanistico-edilizia del territorio attraverso un testo di norme tecniche che fondamentalmente prevedono:

b - La salvaguardia dei centri storici, correttamente individuati, mediante norme volte alla conservazione, risanamento e restauro dei valori storico-artistico-architettonici.

c - La individuazione e la razionalizzazione di zone di completamento del tessuto edilizio già formatosi (soprattutto nelle zone di più recente espansione).

d - La individuazione di nuove direttrici di sviluppo relativamente alla residenza e alla attività produttiva, programmate dal Comune e dagli enti sovracomunali di pianificazione

e - Il reperimento di aree da destinare ad uso pubblico per servizi e attrezzature di interesse locale

f - Aree da destinare a servizi di ordine superiore anche sovracomunale (ASL, C.M., Distretto scolastico, ecc.)

g - L'adeguamento della rete infrastrutturale esistente alle necessità scaturenti dalle direttrici di espansione residenziale e produttiva, con nuovi collegamenti stradali

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del PRG.

Patrimonio edilizio - tabella dati metrici rilevati



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

| | Zona p.r.g. | Superficie territoriale | superficie coperta | Volume | rapporto copertura territoriale (Sc/St) | Indice di fabbricabilità territoriale (V/St) | Vani | Cubatura unitaria vano |
|-------------------------------|-------------|-------------------------|--------------------|-----------|---|--|--------|------------------------|
| CENTRO CAPOLUGO | | | | | | | | |
| | A | 36.400 | 10.650 | 92.600 | 0,29 | 2,54 | 319 | 290 |
| | B1 | 395.900 | 70.250 | 576.350 | 0,18 | 1,46 | 2.686 | 215 |
| | B2 | 94.200 | 12.000 | 93.200 | 0,13 | 0,99 | 495 | 188 |
| | B3 | 42.450 | 15.400 | 156.000 | 0,36 | 3,67 | 920 | 170 |
| | B6 | 9.200 | 4.000 | 46.100 | 0,43 | 5,01 | 345 | 134 |
| | C2+ C4 | 126.000 | 6.200 | 26.400 | 0,05 | 0,21 | 165 | 160 |
| | Totale | 704.150 | 118.500 | 990.650 | | | 4.930 | |
| FIONDA - PASTENELLE | | | | | | | | |
| | B2 | 161.450 | 20.300 | 140.250 | 0,13 | 0,87 | 825 | 170 |
| | B4 | 129.700 | 10.690 | 74.800 | 0,08 | 0,58 | 340 | 220 |
| | B5 | 197.470 | 13.300 | 99.750 | 0,07 | 0,51 | 525 | 190 |
| | Totale | 488.620 | 44.290 | 314.800 | | | 1.690 | |
| CASILINA-ACQUA CANDIDA | | | | | | | | |
| | B4 | 463.595 | 20.993 | 157.450 | 0,05 | 0,34 | 670 | 235 |
| | Totale | 463.595 | 20.993 | 157.450 | | | 670 | |
| CASA VALENTI | | | | | | | | |
| | B4 | 227.820 | 25.492 | 178.450 | 0,11 | 0,78 | 830 | 215 |
| | Totale | 227.820 | 25.492 | 178.450 | | | 830 | |
| PORCHIO - TOMASSI | | | | | | | | |
| | B4 | 476.415 | 38.570 | 270.000 | 0,08 | 0,57 | 1.350 | 220 |
| | Totale | 476.415 | 38.570 | 270.000 | | | 1.350 | |
| ZONE ESTERNE | | | | | | | | |
| | | | 61.600 | 369.600 | | | 1.680 | 220 |
| | Totale | | 61.600 | 369.600 | | | 1.680 | |
| TOTALE | | | | | | | | |
| | | 2.360.600 | 309.445 | 2.280.950 | | | 11.150 | |

| Dimensionamento delle residenze | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------------|----------|-------|----------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|-------|----------|--------|
| Zone | Stato attuale | | | Progetto | | | | | | |
| | zona p.r.g. | abitanti | vani | abitanti | Superficie libera del terreno | indice di fabbr.à fond/territ | cub. Unitari | Vani | | |
| | | | | | | | | elim. | Aggiunt. | Totale |
| CENTRO CAPOLUGO | | | | | | | | | | |
| | A | | 319 | | | | | -50 | 75 | 344 |
| | B1 | | 2.686 | | 58.800 | 1,50 | 180 | | 490 | 3.176 |
| | B2 | | 495 | | 22.100 | 1,00 | 170 | | 130 | 625 |
| | B3 | | 920 | | | 4,00 | 150 | -70 | 140 | 990 |
| | B6 | | 345 | | | | | | | 345 |
| | C1 | | | | 166.300 | 0,60 | 160 | | 620 | 620 |
| | C2+C4 | | 165 | | | | | | 530 | 695 |
| | totale | 3.300 | 4930 | 4.480 | | | | -120 | 1.985 | 6.795 |
| FIONDA - PASTENELLE | | | | | | | | | | |
| | B2 | | 825 | | 13.120 | 1,00 | 160 | | 82 | 907 |
| | B4 | | 340 | | 10.150 | 0,60 | 175 | | 58 | 398 |
| | B5 | | 525 | | | | | | | 525 |
| | C3 | | | | | 0,30 | 152 | | 150 | 150 |
| | totale | 1.100 | 1.690 | 1.250 | | | | | 290 | 1.980 |
| CASILINA - ACQUA CANDIDA | | | | | | | | | | |
| | B4 | 420 | 670 | 604 | 99.170 | 0,60 | 175 | 0 | 340 | 1.010 |
| | totale | 420 | 670 | 604 | 99.170 | | | 0 | 340 | 1.010 |
| CASA VALENTI | | | | | | | | | | |
| | B4 | 520 | 830 | 710 | 55.420 | 0,60 | 175 | 0 | 190 | 1.020 |
| | totale | 520 | 830 | 710 | 55.420 | | | 0 | 190 | 1.020 |



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

| | | | | | | | | | | |
|-------------------|--------|-------|--------|-------|---------|------|-----|---|-------|--------|
| PORCHIO - TOMASSI | | | | | | | | | | |
| | B4 | 900 | 1.350 | 1.066 | 110.840 | 0,60 | 175 | | 380 | 1.730 |
| | totale | 900 | 1.350 | 1.066 | 110.840 | | | 0 | 380 | 1.730 |
| ZONE ESTERNE | | | | | | | | | | |
| | | 1.142 | 1.680 | 1.190 | | | | | 90 | 1.770 |
| | | 1.142 | 1.680 | 1.190 | | | | | 90 | 1.770 |
| TOTALE | | 7.382 | 11.150 | 9.300 | | | | | 3.275 | 14.305 |

ST Superficie Territoriale; IFT Indice fabbricabilità territoriale; SF Superficie Fondiaria;
IFF Indice Fabbricabilità Fondiaria

Le aree da destinare a servizi (Standard di cui al D.M. 1444/68) sono riassunte come segue:

1 Standard Urbanistici - Stato attuale

| | | |
|------------------------------------|------------|--------------|
| Scuole - | mq. 25.025 | mq/ab = 3,75 |
| Attrezzature di interesse comune - | mq. 8.500 | mq/ab = 1,27 |
| Verde pubblico - | mq. 34.470 | mq/ab = 5,16 |
| Parcheggi - | mq. 5.000 | mq/ab = 0,75 |

2 Standard Urbanistici - Progetto

Considerando un incremento della popolazione nel decennio pari a 2215 ab. si ha:

| | | |
|------------------------------------|------------|---------------|
| Scuole - | mq. 9.500 | mq/ab = 4,29 |
| Attrezzature di interesse comune - | mq. 16.278 | mq/ab = 7,35 |
| Verde pubblico - | mq. 56.540 | mq/ab = 25,53 |
| Parcheggi - | mq. 18.295 | mq/ab = 8,26 |

1+2 totale

Considerando, nel decennio la popolazione pari a 6.677 ab + 2.215.ab si ha:

| | | |
|------------------------------------|------------|---------------|
| Scuole - | mq. 34.525 | mq/ab = 3,88 |
| Attrezzature di interesse comune - | mq. 24.778 | mq/ab = 2,79 |
| Verde pubblico - | mq. 91.010 | mq/ab = 10,24 |
| Parcheggi - | mq. 23.295 | mq/ab = 2,62 |

Dall'analisi degli standard risulta che la variante tende a colmare le carenze dei servizi pubblici, riequilibrando le esigenze dei cittadini, anche se, risulta ancora carente il rapporto delle scuole con 3,88 mq/ab contro 4,5mq/ab stabilito dal D.M. 1444/68.

h - il territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli:



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

PAESISTICI

Legge 431/85

Art. 1 Lettera C - Fiumi
" 1 Lettera G - Boschi
" 1 Lettera H - Usi Civici

IDROGEOLOGICO
E FORESTALE
(R.D. 3267/1923)

Decreto n° 3267 del 30.12.1923

USI CIVICI

Richiesto Nulla Osta in data 5.12.96 prot.16079, al competente settore 65 - Assessorato Agricoltura della R.L.

ZONA SISMICA

Decreto n° 124 del 01.04.1983 - G.U. del 7.5.83 n°124
(art. 13 L. 64 del 2.2.74)

i - In riferimento al fenomeno dell'abusivismo edilizio, ed alle procedure fissate dalle leggi 47/85 e 724/94, nonché dalle leggi regionali in materia (LR 28/80; 27/83; 76/85) risultano agli atti i seguenti documenti:

1) Attestazione a firma del sindaco sulla inesistenza nuclei abusivi, di cui alla Legge Regionale 28/80 - 27/83 - 76/85 - ne abusivismi non sanati mediante l'applicazione della L.47/85.

Dai documenti prodotti risulta che il fenomeno dell'abusivismo ha interessato edifici sparsi nel territorio e non costituenti nuclei.

Tale fenomeno incide nello sviluppo e nel dimensionamento del PRG in maniera rilevante di cui il comune di Cervaro ha tenuto correttamente conto nel progetto del PRG, mediante il dimensionamento ed il calcolo dei vani totali.

4- VALUTAZIONE TECNICA DEL PRG

4.1. DEMOGRAFIA E PREVISIONE DI SVILUPPO

Il PRG in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni ma non sempre secondo i criteri fissati dalla LR 12/6/75 n° 72.

Le analisi demografiche e territoriali poste alla base della elaborazione possono ritenersi attendibili e accettabili, anche in considerazione delle indicazioni a scala più ampia regionale (QRT, PTC) nonché coerenti con i piani settoriali (PRT, Piano parchi, ecc.) e sovracomunali (ASI, CM), in relazione alle possibilità di incremento della popolazione e di sviluppo del territorio legate alla economia locale.



DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Dalla tabella n°1 della tavola n°12 della variante risulta:
Proiezione demografica al 2006 = abitanti n°9344
risulta un incremento demografico nel decennio di 2215 abitanti

dalle tabelle n° 5 e n°6 della stessa tavola risulta un dimensionamento dei vani pari ha:

stato attuale = 11150 vani

in progetto = 14305 vani

pertanto, risulta un incremento di 3155 vani, oltre al fatto che il dimensionamento dei vani viene calcolato attribuendo mediamente 167 mc. ad abitante, contro gli 80 mc + 20mc ad abitante stabilito dal D.M.1444/68.

La stima del fabbisogno edilizio può ritenersi accettabile come segue :

a) Fabbisogno edilizio pregresso

- fenomeno della coabitazione n° stanze 0,00
- fenomeno dell'affollamento n° stanze 0,00

- fenomeno dell'abusivismo edilizio n° stanze 0,00

b) Fabbisogno sostitutivo

- risanamento igienico funzionale n° stanze 197

- tasso d'invecchiamento patrimonio edilizio antecedente al 1971 n° stanze 399

c) Fabbisogno futuro

- necessario a far fronte allo sviluppo della popolazione ritenuto ammissibile nel decennio 1996 - 2006 di validità del PRG;

La popolazione del comune, quindi, ha avuto un incremento, nell'ultimo decennio considerato, pari al 2,2 %.

Tale fenomeno si riflette conseguentemente sulle strutture fisiche del territorio; il dimensionamento del fabbisogno edilizio del comune assume n° 1550 vani necessari.

Il dato di cui sopra appare quindi eccessivo sia per il riferimento alla popolazione che per le previsioni di sviluppo.

Più correttamente, tenuto conto che la popolazione attuale ha raggiunto un dimensionamento di circa 8.000 abitanti, per il prossimo decennio si può ipotizzare una disponibilità di circa 2.400 nuovi vani, nel rispetto della L.R. 12-6-75 n°72, nei limiti del 30%, visto il progressivo incremento della popolazione, si può considerare accettabile la previsione di nuove stanze rispetto alle necessità degli abitanti, con



l'attribuzione del parametro di 80 mc/ab, destinato a residenza, oltre a 20 mc/ab per destinazioni ad attività complementari connesse con la residenza stessa.

4.2 URBANISTICA E ZONIZZAZIONE

4.2.1. Zone residenziali

Il PRG individua le zone residenziali in 3 categorie:

Zona A - Centro Storico

Zona B - Zona di Completamento

Zona C - Zona di Espansione

a) Relativamente alle zone classificate come di importanza ambientale e storica (zona A) si ritiene ammissibile la possibilità di ricupero ai fini abitativi degli edifici così individuati, mediante un piano particolareggiato volto anche al possibile reperimento di aree a servizi e che tenda a rivitalizzare i vecchi nuclei; gli interventi ammessi in assenza di piano particolareggiato saranno :

- Normale manutenzione ordinaria e straordinaria,
- Rifacimenti di intonaci interni e tinteggiature,
- Rifacimento e sostituzione di infissi interni ed esterni,
- Rifacimento dei solai di calpestio e di copertura,
- Risanamento igienico,
- Restauro conservativo.

Il piano particolareggiato non dovrà prevedere nuove costruzioni, nelle aree libere, superiori al 10% della volumetria esistente a pena di risultare in variante al PRG stesso con possibilità di introdurre anche le modifiche alla destinazione d'uso consentita nella misura di cui alla legge 179/1992 (di modifica alla legge 457/78).

B) Le zone di completamento individuate dal PRG, non possono ritenersi sempre accettabili in quanto non risultano tutte nel rispetto delle caratteristiche fissate dal DL 1444/68 e dotate di opere di urbanizzazione primaria, nonché parte di secondaria e sono suddivise in sottozone con indici che possono ritenersi congrui con l'edificato esistente :

| | |
|----|----------------------------------|
| B1 | Iff = 1,50 mc/mq |
| B2 | Iff = 1,00 mc/mq |
| B3 | Iff = 4,00 mc/mq |
| B4 | Iff = 0,60 mc/mq |
| B5 | Zona di riqualificazione urbana |
| B6 | Zona dei piani attuativi vigenti |



Nel territorio comunale non esistono nuclei abusivi spontaneamente sorti, ai sensi della L.R. 28/80, come dichiarato dal Sindaco.

c) L'insieme delle aree previste ad espansione, da attuarsi a mezzo piano attuativo pubblico o privato, assieme alla residua edificazione possibile nelle zone di completamento, apparirebbero in esubero rispetto al soddisfacimento del fabbisogno comunale di nuove abitazioni, calcolato in base alla L.R. n°72/1975.

Tenuto conto però del tempo trascorso dalla formazione del P.R.G. (circa 6 anni) e delle modifiche intervenute nei dati di base (la popolazione ha raggiunto circa 8.000 abitanti al Maggio 2001), si può ritenere che, con alcune riduzioni di edificabilità derivanti da specifici motivi diversi riguardanti singole zone, esso possa, in linea di massima, rientrare nei limiti ammessi, per cui le riduzioni di densità proposte nella relazione istruttoria per ridurre la futura disponibilità di vani possono essere aggiornati all'incremento demografico avuto negli ultimi 6 anni.

Qualora il comune destini parte di queste ad edilizia economica e popolare, tale percentuale dovrà essere contenuta tra il 40 e il 70 % delle aree stesse, con piano attuativo da deliberarsi successivamente alla approvazione regionale del PRG; la eventuale indicazione di destinazioni di zona per parte delle zone C ad edilizia economica e popolare non è da ritenersi vincolante.

Il comune , prima della approvazione degli strumenti urbanistici preventivi previsti per tali zone, dovrà provvedere ad individuare, con apposita delibera consiliare, le aree destinate all'edilizia di tipo economico e popolare di cui alla legge 167/62.

La zona C si suddivide nelle seguenti sottozone:

Sottozona C1 - zona di espansione urbana

- Indice territoriale 0,60 mc/mq
- altezza 10,50 ml

Sottozona C2 - zona dei piani attuativi vigenti

- sono regolamentate dai piani urbanistici esecutivi vigenti non ancora attuati

Sottozona C3 - zona di espansione periferica

- Indice territoriale 0,30 mc/mq
- altezza 7,50 ml

Sottozona C4 - zona di espansione rada

- Indice fondiario 0,80 mc/mq
- altezza 7,50 ml
- rapporto di copertura 0,15mq/mq

4.2.2 Zone produttive

Me



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

Le zone produttive individuate dal PRG sono:

D₁ - Zona di riqualificazione insediamenti produttivi esistenti

- Indice di edificabilità fondiaria 1,80 mc/mq
- incremento massimo di cubatura 30% - con intervento diretto

D₂ - Zona di ampliamento insediamenti produttivi

- Intervento con piano attuativo esteso ad una superficie minima di mq.10.000
- indice di edificabilità territoriale 1,20 mc/mq

D₃ - Zona di ampliamento industriale e artigianale

- Intervento di iniziativa pubblica esteso ad una superficie minima di 20.000 mq
- indice di fabbricabilità territoriale 1,40 mc/mq

D₄ - Zona industriale esistente

- Intervento con concessione diretta
- ampliamenti, con incrementi superficie coperta max 15% dell'esistente

D₅ - Zona fascia attrezzata

- Intervento edilizio diretto con lotto minimo di mq.3.000
- rapporto di copertura 0,08 mq/mq
- altezza massima 7.50 ml

D₆ - Zona produttiva delle cave

- Autorizzazione all'esercizio della attività estrattiva

E₁ - Zona agricola di valle

- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq per l'edilizia residenziale
- per gli annessi agricoli indice di fabbricabilità fondiaria 0,07 mc/mq

E₂ - Zona agricola collinare

- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,05 mc/mq per gli annessi agricoli
- indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq per attività agrituristiche

E₃ - Zona agricola montana

- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,003 mc/mq per l'edilizia residenziale da utilizzarsi all'esterno della zona montana

E₄ - Zona agricola di tutela del capoluogo

- Escluso qualsiasi intervento edificatorio



E5 - Zona agricola di riserva naturale - Escluso qualsiasi intervento edificatorio

a) Per quanto concerne le aree che il PRG destina ad insediamenti produttivi, nulla si ha da osservare in quanto correttamente dimensionate sulla base di una documentata presenza di n°1595 addetti del settore, con possibilità di sviluppo per n° 20 aziende che tenendo conto degli abitanti e dei dati forniti dal comune può ritenersi congrua previsione, volta anche all'incremento della occupazione, nonché alla razionalizzazione delle attività produttive, da localizzare distintamente dalle zone residenziali o con queste non compatibili, ivi comprese le zone di più autentica formazione urbana ove ancora risultano presenti tali attività.

Le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi sono soggette a strumento attuativo, pubblico o privato, che dovrà destinare a servizi pubblici e/o di interesse pubblico, oltre la rete infrastrutturale ed i parcheggi, non meno del 20% dell'intera area oggetto di attuazione.

Non saranno in ogni caso consentiti scarichi di fognature e canali senza la preventiva depurazione secondo le vigenti norme in materia.

b) Relativamente alle zone agricole il piano prevede una distinzione di esse effettuata sulla base della effettiva produttività nonché dalla potenzialità di utilizzazione ai fini agricoli, tenendo conto anche delle aree coperte da boschi o da rimboschire, soggette a vincoli paesistici o gravate da vincoli di natura collettiva.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di m. 7,00 e preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienica o sanitaria, gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o rete comunque di interesse pubblico.

4.2.3 Zone turistiche

Le previsioni di insediamenti turistici o ad essi assimilabili sono da ritenersi accettabili in quanto suffragate da un aumento demografico costante nonché da programmi di carattere sovracomunale come il polo universitario dell'università di Cassino ; il dimensionamento delle aree, per le quali è prevista l'attuazione a mezzo strumento preventivo secondo l'art. 8 della LR 12/6/75 n° 72, appare congruo alla possibilità di insediamento di n° 450 utenti / abitanti fruitori, in relazione a ragionevoli ed accettabili previsioni di sviluppo della zona le Pastinelle.(complessi turistico ricettivi complementari, camping , ecc.)

- G1 - zona per servizi privati di uso collettivo
- attuazione mediante piano attuativo preventivo
 - indice di fabbricabilità territoriale 1,50 mc/mq

4.2.4 Zone a servizi pubblici e verde pubblico

Per le previsioni di aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche, il PRG prevede:

- mq. = 24.778 zone a servizi di interesse comune
- mq. = 34.525 zone a servizi scolastici
- mq. = 23.295 zone a parcheggi
- mq. = 91.010 zone a verde pubblico

oltre alla rete infrastrutturale.

In tal modo , risultando una dotazione di mq/ab 19,53, possono ritenersi soddisfatti gli obblighi di rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, senza considerare in questi le aree che il PRG prevede con possibilità di uso e gestione privata (aree di interesse pubblico).

4.2.5 Altre zone - Zone vincolate

- a) Fasce di rispetto alla viabilità - non sono utilizzabili ai fini edificatori, è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti. Sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, conservazione delle coltivazioni agricole e parcheggi.

Valutazione

Nulla da osservare



b) Zone di rispetto ai corsi d'acqua - I corsi d'acqua classificati pubblici ai quali è attribuito l'obbligo del rispetto, nella misura di una fascia di m. 20,00 a partire da ciascuna delle sponde, sono individuati e indicati nella tavola n°5.

Valutazione

La misura di m.20,00 quale fascia di rispetto dei corsi d'acqua va in contrasto con quanto stabilito dalla L.431/85 e la L.R. 24/98

c) Zone di rispetto al centro storico - La zona individuata quale nucleo originario dell'abitato, da salvaguardare nella sua tessitura insediativa e nei suoi caratteri ambientali e monumentali, è oggetto di piano di recupero ai sensi della legge 457/78.

Valutazione

Nulla da osservare

d) fasce di rispetto cimiteriale - in tale zona sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private. La costruzione di tombe e cappelle private è disciplinata da apposito regolamento, (art. 42 delle N.T.A. del PRG).

4.3 VINCOLI

Il territorio comunale è soggetto ai vincoli riportati al precedente paragrafo 3 lettera h.

Il comune successivamente alla adozione del PRG, ha provveduto ad acquisire i pareri degli enti preposti, che si intendono integralmente riportati come al seguito (allegati n°1) e riassunti come segue:

1) Assessorato Regionale Urbanistica - Settore Tutela Ambientale: l'ufficio ha provveduto alla verifica di compatibilità ambientale con il PTP n°14

2) Legge Regionale n° 1 del 3-1-86 Assessorato Regionale all'Agricoltura. Il Comune ha richiesto il Nulla Osta in data 5.12.1996, prot. 16079 al competente settore 65 - Assessorato Agricoltura della R.L. - L'ufficio in assenza di questo ha provveduto ad integrare le norme tecniche del PRG con apposito articolo.

3) Legge n° 64 del 2-2-74 art. 13 Assessorato Regionale Ambiente - Servizio geologico. Prot. 1665 del 9.04.1997: Si esprime parere favorevole, ai soli fini dell'art.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

13 della legge 2.2.74 n°64, a condizione che le zone campite in rosso nella tavola 20/b e 20/c siano escluse da qualsiasi intervento edificatorio in quanto di pertinenza di drenaggi di rilevante interesse per lo smaltimento delle acque meteoriche.

4) Vincolo Idrogeologico di cui al RD n° 3267/23 Assessorato Regionale all'Ambiente.

In conseguenza dei pareri sopra espressi e tenuto conto della necessità di adeguare le previsioni di PRG a quanto sopra, si renderà necessario apportare modifiche zonizzative al progetto di PRG.

4.4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il testo delle norme di attuazione, per la corretta utilizzazione del territorio comunale composto da n° 54 articoli, pur se predisposte in forma chiara e corretta, anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti ed ai pareri espressi dai vari enti, sono da integrare o modificare sia per un loro aggiornamento ai criteri e leggi sia per migliorare l'attuazione del PRG onde conseguire una maggiore salvaguardia del territorio.

5- PROPOSTE DI MODIFICA

Discende dalle considerazioni, dai pareri degli enti e dai rilievi sopra riportati la necessità di dover provvedere ad alcune modifiche sia di carattere zonizzativo che normativo della proposta di PRG.

Tali modifiche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art.3 della Legge 6-8-67 n° 765 nel testo delle N.T.A. e negli elaborati grafici (tav. 10/a - 10/b) sono intese come necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, nonché al contenimento delle previsioni in rapporto ai criteri fissati con legge regionale n° 72/75, senza comportare sostanziali innovazioni tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate con deliberazione del Consiglio comunale, nonché quelle indispensabili ad assicurare:

a) il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento a norma dell'art.6, secondo comma;

b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello stato;



c) la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;

d) l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 41- quinquies, sesto e ottavo comma e 41 sexties della legge 1150/42 e successive modificazioni.

5.1 MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

1)- Variante al Piano regolatore generale per la realizzazione di un complesso turistico – ricettivo e case per ferie in località S.M. Maddalena.

Il Comune di Cervaro con nota n°11798 del 4.10.99 ha trasmesso per l'approvazione gli atti e gli elaborati relativi alla variante suindicata.

Gli atti di cui è corredata la variante sono:

- delibera consiliare n°62 del 30.6.99, variante al vigente PRG per la realizzazione di un complesso ricettivo in località S. M. Maddalena;
- Delibera consiliare n°80 del 29.9.99 riguardante la non avvenuta presentazione di osservazioni alla variante;
- Relazione Tecnica;
- Corografia con planimetria catastale;
- Relazione geologica con parere art.13 L. 64/74;
- Nulla osta di inesistenza usi civici R. L. assessorato Agricoltura;
- Foglio degli annunci legali prefettura di Frosinone;
- Avviso al FAL;
- Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza e all'albo pretorio.

Questa sezione ha ritenuto la proposta di variante particolare (variante al PRG da zona agricola a zona per servizi privati F5), quale integrazione alla variante generale del PRG.

Proposta - Sottozona F5 – Insediamenti turistici

Nell'ambito della zona individuata dalle particelle 12 – 13 – 103 del foglio 32, è consentita la realizzazione di impianti turistico-ricettivi, quali alberghi, motel, villaggi albergo e centro congressi, abitazioni destinate al tempo libero, residence ed esercizi affitta camere, ostelli per la gioventù.

L'edificazione è vincolata al rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi.

- If = Indice di edificabilità fondiaria pari a 0,50 mc/mq
- Rc = Rapporto di copertura massimo pari al 30%
- H = Altezza massima per attrezzature ricettive alberghiere pari a 10,50 m
- H1 = Altezza massima per residenze pari a 7,70 m
- Df = Distacco minimo tra edifici pari a 10,00 m
- N = Numero massimo di piani pari a 3 (tre)
- D = Distanza dai confini pari a 5,00 m.
- Ds = Distanza dalle strade di ogni ordine e grado pari a 10,00 m
- Sp = Superficie destinata a parcheggi, verde attrezzato a parco pari al 50% della superficie del lotto

Me



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

lfv/t = rapporto tra cubatura costruzioni unifamiliari bifamiliari non superiore al 30% del totale.

Non è consentito l'accorpamento di lotti o superfici non contigue o con soluzione di continuità.

Il piano si attua a mezzo di progetto planovolumetrico.

Valutazione

Considerata l'assenza di valide motivazioni e che i parametri della richiesta sono in contrasto con le direttive dettate dalla L.R. 72/75 art.8, la proposta di modifica da zona agricola a zona per insediamenti turistici - sottozona F5 - della presente, in località S.M. Maddalena distinta al catasto terreni del comune di Cervaro al foglio 32 particelle n°12 - 13 - 103, non appare accettabile per cui zona in esame resterà classificata come zona agricola collinare E2.

Il Comune già provveduto ad individuare nel piano le zone per insediamenti turistici classificandole come G1 e D5. Inoltre, la possibilità edificatoria per insediamenti turistici appare esuberante rispetto alle reali necessità del comune, nè sussistono più le motivazioni legate al Giubileo

2) Pag.16 punto 2

2-La destinazione a zona B4 di alcune aree, di limitate dimensioni, ubicate in varie parti del territorio esterno al centro abitato, non appare rispondente alle caratteristiche stabilite per legge per le zone omogenee di tipo B né, peraltro, necessaria al fine di consentire gli interventi eventualmente richiesti per la conservazione del patrimonio edilizio esistente giacchè le norme relative alla zona agricola (E) già prevedono la possibilità di conservare (anzi aumentare del 5%) la cubatura esistente, anche se non sono rispettati il lotto minimo e l'indice di fabbricabilità massimo fissati in tale zona. Inoltre, le suddette zone risultano prive di servizi pubblici e degli standard urbanistici. Pertanto, tali zone B4, indicate nelle planimetrie di Piano come Tav. 10 A e Tav. 10 B, cerchiare in rosso e numerate dal n°1 al n°6 e allegate, possono essere destinate a zona E2, normate dall'art. 36 delle N.T.A.

Controdeduzioni Comunali

Sotto l'aspetto tecnico la classificazione delle zone B4 fa riferimento ad uno dei due parametri urbanistici indicati dal D.M. 2.4.68 quali caratteristiche discriminanti tra zone B e C.

Il rapporto di copertura fondiario medio delle zone, infatti, eccede secondo i conteggi appositamente sviluppati il limite del 12,5% (ovvero 1/8) della complessiva superficie fondiaria.

Nell'applicazione dei disposti del D.M. 2.4.68, è consolidata prassi, anche al di là del letterale contenuto dell'art.2, che sia sufficiente il superamento anche di uno solo dei due parametri indicati, per consentire la classificazione in zona B.

Nel caso in questione, l'intento progettuale era quello di consentire il completamento di nuclei rurali sparsi, mediante edificazione (comunque entro limiti molto modesti) anche dei lotti marginali od interclusi, allo scopo di rammagliare tessuti eccessivamente frammentati e diluiti.



Per altro, sempre ai sensi del D.M. 2.4.68, anche in zona rurale, in presenza di spinti frazionamenti fondiari, è lecito procedere a classificazione in zona C.

Pertanto si chiede la classificazione di dette zone quali C4.

Parere Comitato Tecnico

Le zone in esame, sorte in maniera spontanea e disordinata, sparse nel territorio, non hanno assolutamente né le caratteristiche e né la consistenza di "borghi agricoli".

Tali zone si sono sviluppate a "macchia di leopardo", prive di servizi pubblici e di strutture idonee al soddisfacimento dei bisogni dei cittadini residenti. Pertanto, la controdeduzione non può essere accolta e viene confermata la loro declassificazione in zona E2.

3)- In località Isola Tocca , frazione Sordella, la zona destinata dal PRG a zona residenziale B4, inserita dentro la fascia di rispetto "rio dell'acqua Candida" dovrà seguire, per l'attuazione, le procedure dettate dall'art.7 della L.R. 24/98, riguardante le fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici.

4)- In località frazione di Sordella, lungo la Strada Statale Casilina, la zona destinata dal PRG a zona di riqualificazione insediamenti produttivi esistenti D1, dovrà seguire, per l'attuazione, le procedure dettate dall'art.7 della L.R. 24/98.

5) – Pag.17 punti 5-7-8-9 e pag.23 punto 15

5) In località "Prata Conte", lungo la strada statale Casilina la zona destinata dal PRG a zona residenziale B4, non avendo le caratteristiche richieste di zona B come dettato dal D.M. 1444/68 e per mancanza di spazi pubblici e standard urbanistici all'interno del perimetro della zona stessa, oltre che per motivi di surdimensionamento del Piano, dovrà essere declassata e riconsiderata come zona C4 normata dall'art. 28 delle N.T.A..

7) In località "Acqua Candida" la zona destinata dal PRG a zona residenziale B4, per i motivi già esposti al punto 5 del presente capitolo, dovrà essere declassata e riconsiderata come zona residenziale C4, normata dall'art.28 delle N.T.A..

8) In località "Fionda" la zona destinata dal PRG a zona residenziale B4, per i motivi già esposti al punto 5 del presente capitolo, dovrà essere declassata e riconsiderata come zona residenziale C4, normata dall'art.28 delle N.T.A.

9) In località "Acqua Candida", lungo la strada S. Vittore – Cervaro la zona destinata dal PRG a zona residenziale B4, per i motivi già esposti al punto 5 del presente capitolo, dovrà essere declassata e riconsiderata come zona residenziale C4, normata dall'art.28 delle N.T.A.

15) art.28 – zona C4 pag.12

La dicitura "il Piano si attua mediante concessione diretta"

Deve intendersi così modificato



"il Piano si attua mediante strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata".

Controdeduzioni Comunali

Anche in questo caso, si richiama, in merito al mancato conseguimento dei caratteri di zona B, quanto sopra riportato per il punto 2.

Inoltre la lamentata mancanza di spazi pubblici e standard nelle zone in esame, costituisce un richiamo esclusivamente formale, in quanto è evidente la improponibilità di tali dotazioni in zone di simili caratteristiche, tanto per motivi economici, quanto soprattutto funzionali.

La proposta classificazione in zone C4 con le relative modifiche di normativa (attuazione mediante piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata ed indice territoriale di 0,35 mc/mq), sconta delle difficoltà non superabili, per due ordini di motivi.

L'esistente indice di fabbricazione territoriale, già all'attualità supera quello prescritto, determinando la totale impossibilità di edificazione.

L'estensione, la configurazione planimetrica e la distribuzione delle preesistenze, rende impossibile il ricorso ad un unico strumento attuativo, del quale non viene, per altro, indicata la dimensione minima.

E' più che astratta la possibilità che i privati possano riunirsi per provvedere ad una lottizzazione; e ancor meno proponibile che ai privati si possa sostituire l'Amministrazione comunale.

Infine il ricorso a strumenti preventivi impone il rispetto di dotazioni di attrezzature pubbliche minime, come stabilite dall'art. 3 del D.M. 2-4-68 che, come sopra già evidenziato, risulterebbero onerose e funzionalmente inutili.

Pertanto si richiede che la normativa delle zone C4 escluda il ricorso allo strumento urbanistico preventivo (e conseguentemente all'applicazione dell'indice territoriale), accogliendo, viceversa il proposto indice fondiario di 0,65 mc/mq per ampliamenti, completamenti e nuova edificazione.

Parere Comitato Tecnico

La modifica eseguita d'ufficio di trasformare le zone B4 in C4, ha lo scopo di dare, con un piano di recupero od altro strumento attuativo, i servizi minimi mancanti a quei cittadini residenti; standard urbanistici necessari al soddisfacimento dei loro bisogni e non quella di creare ulteriori residenze, peggiorando così la qualità della vita degli abitanti residenti.

Pertanto, gli spazi liberi dovranno essere utilizzati per realizzare i parcheggi pubblici, il verde attrezzato, scuole ed attrezzature di interesse comune e non le residenze.

Standard urbanistici, che l'Amministrazione Comunale già nella proposta di Variante al PRG doveva provvedere a predisporre, per garantire a quei cittadini i servizi necessari e per consentire una corretta e razionale sistemazione delle opere di interesse comune.

Inoltre, si rammenta che per eventuali casi particolari, quali "lotti interclusi", viene conservato l'indice fondiario, per i quali si può applicare la concessione diretta.

Pertanto, la controdeduzione non può essere accolta e viene confermata la loro modifica in zona C4



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

6)- In località "Isola Tocca" la zona destinata dal PRG a zona foro Boario F2, inserita dentro la fascia di rispetto "Rio Dell'Acqua Candida", dovrà seguire, per l'attuazione, le procedure dettate dall'art.7 della L.R.24/98, (vedi punto 7).

7)- La strada di collegamento territoriale in progetto, che collega la frazione "Pastenelle" con la S. P. San Vittore del Lazio, dal bivio di via Mattoni al bivio di via Fistola è ritenuta approvabile, anche se il tracciato è da considerarsi indicativo, rimandando ad un progetto esecutivo con specifiche soluzioni tecniche, da approvarsi, in caso di variante al PRG, con la legge 1/78, o altro strumento legislativo più idoneo, previo parere preventivo della forestale.

8)- Altrettanto dicasi per lo svincolo stradale, in progetto sulla S.S. Casilina all'altezza della frazione "Pastenelle".

8) – Pag. 18 punto 12

12- La strada di collegamento locale, in progetto dall'incrocio di via Piternis Vecchia, all'incrocio della S.P. Viticuso-Cervaro, deve intendersi stralciata, perché appare irrealizzabile per la forte pendenza. Il tracciato si rimanda ad uno studio esecutivo, con specifiche soluzioni tecniche. Pertanto la parte in progetto, viene riconsiderata come zona agricola E2 e normata dall'art.36 delle N.T.A.

Controdeduzioni Comunali

Si ritiene che la relativa prescrizione di stralcio in zona E risulti per un verso in contrasto con quanto giustamente osservato nel parere ai punti 10 e 11, e per l'altro negativo in quanto rischia di compromettere le possibili successive scelte progettuali esecutive dell'infrastruttura stradale, attraverso l'incontrollato utilizzo di parti del territorio potenzialmente interessabili dal tracciato.

Si richiede pertanto, che il tracciato sia considerato indicativo rimandandolo ad un progetto esecutivo con specifiche soluzioni tecniche alternative alla configurazione definitiva da approvarsi con ricorso alla Legge 1/78.

Parere Comitato Tecnico

L'osservazione è accolta in quanto le considerazioni fatte dall'Amministrazione appaiono sufficientemente documentate anche in funzione delle modifiche eseguite d'ufficio per i punti 10 e 11.

Pertanto il punto 12 di pag.18 della relazione tecnica dovrà intendersi modificato come segue:

La strada di collegamento locale in progetto, dall'incrocio di via Piternis Vecchia, all'incrocio della S.P. Viticuso-Cervaro è ritenuta approvabile, anche se il tracciato è da considerarsi indicativo, rimandando ad un progetto esecutivo con specifiche soluzioni tecniche, da approvarsi in caso di variante al P.R.G., con Legge 1/78, o altro strumento legislativo più idoneo.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

9)- La zona denominata "Chiusa Vecchia", classificata nel vecchio PRG, come nucleo storico, zona A e riclassificata dalla variante generale al PRG come zona B2, non appare giustificata da motivi storici, culturali ed ambientali.

Pertanto, l'area in esame (zona B2 di Chiusa Vecchia) si deve intendere declassata e riconsiderata come zona A secondo la originaria perimetrazione e normata dall'articolo 18 delle NTA.

10)- Dall'esame delle zone industriali ed artigianali, si è riscontrato dagli atti e dalle numerose osservazioni presentate ed accolte dal Consiglio comunale, la scarsa utilizzazione del territorio perimetrato (circa il 30%) e classificato nella variante generale come zona D4. Pertanto, è significativo portare a completamento tutta la zona classificata D4, con un piano attuativo particolareggiato unitario, oppure, con un Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.) e reperire all'interno della perimetrazione D4, gli standard di legge necessari, dettati dall'art.5 del D.M. 1444/68. Per cui la zona classificata D4 dovrà essere declassata e riconsiderata come zona D3, normata dall'art.31 delle NTA.

11)- Pag.18 punto 15

15- Per quanto riguarda i completamenti attraverso sottozone di tipo D previsti ininterrottamente lungo entrambi i lati di via Casilina, con normativa che consente l'intervento diretto, essi non si ritengono compatibili con le funzioni di sicurezza che devono essere garantiti a quell'importante arteria stradale. Tali completamenti dovranno essere pertanto limitati a tratti già maggiormente compromessi (quali risultano dalla documentazione disponibile) e indicati nelle allegate planimetrie tav.10 A e tav.10 B, (le zone cerchiato in rosso e numerate dal n°7 al n°9, dovranno essere considerate come zone agricole e normate dall'art. 36 delle N.T.A.) e comunque, subordinati a strumenti attuativi che prevedano fasce di rispetto lungo la via Casilina entro le quali dovranno essere realizzate controstrade di servizio con accessi sulla stessa via Casilina intervallati a non meno di 100 metri l'uno dall'altro e con opportune attrezzature a raso per facilitare e rendere sicure le svolte a sinistra in ingresso e in uscita.

Controdeduzioni Comunali

L'intento progettuale posto a base della individuazione delle zone D 5, non è solo quello di razionalizzare i tratti maggiormente compromessi delle fasce latitanti la Casilina, ma anche e soprattutto quello di salvaguardare tutte queste zone maggiormente esposte alla incontrollata pressione insediativa, mediante azioni ordinate capaci di offrire in aggiunta opportunità di sviluppo.

La preoccupazione riguardante la salvaguardia di tali zone era comunque presente ai sottoscritti progettisti, tant'è che l'articolo 33 della normativa di attuazione prescrive una specifica azione di controllo e di gestione da parte dell'Amministrazione, per il controllo del carico insediativo per un verso e mediante l'apposizione di fasce di rispetto stradale per l'altro.



Ferma restando, quindi, la logica della applicazione a tutte le fasce latitanti la Casilina delle zone D5, si ritiene proficua e condivisibile la restante prescrizione del parere relativo agli strumenti attuativi (da dimensionare in rapporto alle singole condizioni locali di ciascun tratto) ed alle relative norme di salvaguardia proposte.

Si propone di confermare la totalità delle zone D5 integrandone la normativa con le proposte prescrizioni riguardante il ricorso a strumenti attuativi (con superficie territoriale minima; da dimensionare, in fase di gestione del Piano, in rapporto alle condizioni locali di ciascun tratto delle zone interessate) ed il ricorso a controstrade di servizio con accessi sulla Casilina intervallati a non meno di cento metri.

Parere Comitato Tecnico

La controdeduzione viene accolta parzialmente, limitatamente alle due zone D5 segnata in rosso sulla tavola n°10a del PRG con il n° 9 e la zona D2 segnata in rosso sulla tavola n°10a del PRG con il n°8.

Pertanto, le due zone n°8 e n°9 vengono reinserite nel PRG con le seguenti prescrizioni:

Le due zone reinserite sono subordinate a strumenti attuativi che prevedano:

- fasce di rispetto lungo la Via Casilina;
- di progettare nella fase esecutiva una controstrada parallela alla Casilina collegando la viabilità interna esistente;
- di prevedere l'interruzione della continuità della zona produttiva con zone intermedie da destinare agli standard (verde e servizi) prescritti per questo tipo di insediamento;
- di prevedere ai due estremi della controstrada altrettante attrezzature da considerare come opere di urbanizzazione primaria pregiudiziali al rilascio delle concessioni edilizie;
- Non sono ammesse aperture di nuovi accessi lungo la strada statale Casilina, dovranno essere potenziate in maniera idonea le strade esistenti;
- Non sono ammesse nuove costruzioni dentro la fascia di rispetto stradale della Casilina.

12) – Pag. 18 punto 16

16- Tutte le zonizzazioni di carattere edificatorio previste dalla variante generale al P.R.G., inserite dentro la fascia di rispetto dei 150 metri delle acque pubbliche, dovranno essere declassate e riconsiderate come zone agricole vincolate e si dovrà applicare la norma prevista dal PTP – ambito 14 e della L.R.24/98.

Controdeduzioni Comunali

In merito alla descrizione del parere occorre precisare alcuni aspetti.

In primo luogo il vincolo di inedificabilità di cui alla legge regionale n°24/98 può interessare esclusivamente le fasce di profondità di 150 metri dalle sponde delle acque pubbliche: di conseguenza gli stralci introdotti con il parere non possono né devono riguardare le intere zone omogenee ricadenti solo in parte in dette fasce.

Per quanto riguarda l'esclusione delle zone A e B dall'applicazione della prescrizione delle fasce di rispetto si richiama il contenuto del comma 7 dell'art.7 della legge regionale 24/98: nel caso in oggetto alla data di adozione del PTP il Comune di



Cervaro era dotato di vigente PRG e pertanto le zone A e B di tale vigente piano sono da considerarsi sottratte al vincolo.

Parere Comitato Tecnico

Per quanto riguarda il primo punto, si rappresenta che se lo stralcio di 150 metri della fascia di rispetto dovesse stravolgere o compromettere in maniera rilevante la proposta progettuale, urbanisticamente sarebbe illogico lasciare delle frange che non permettono l'attuazione della proposta nei suoi contenuti essenziali.

Pertanto, l'Amministrazione Comunale dovrà valutare attentamente tali principi.

Per il secondo punto, anche se non espressamente detto, era evidente il richiamo al contenuto dell'art. 7 della legge regionale 24/98.

Si concorda con il Comune che le zone omogenee A e B (D.M. 2.4.68 n°1444) che alla data di adozione del PTP si trovavano dentro le fasce di rispetto di 150 metri delle acque pubbliche, sono da considerarsi escluse dal vincolo.

Sono fatte salve le aree dichiarate irrilevanti ai fini paesistici, art.7 comma 3 L.R. 24/98, individuate dalla Delibera di G.R. n°861 del 28-06-2002.

5.2 MODIFICHE ALLE N.T.A.

1- Modifica art.35 delle N.T.A. della variante generale e riadozione norma zona B/3 del P.R.G. adottato.

La sezione amministrativa, esaminati gli atti ha evidenziato che trattasi di adozione di variante alle N.T.A. al piano regolatore generale e quindi, deve seguire le procedure di pubblicazione previste dalla legge urbanistica 1150/42 - art.9.

Con nota n°7525-7919 del 25.8.99 la pratica è stata restituita al Comune.

Con nota 10638 del 9.9.99, il Comune di Cervaro ha ritrasmesso la modifica di cui sopra per l'approvazione.

Con le note n°10678 dell'11.11.98 e n°8819 del 13.7.99 il Comune di Cervaro ha trasmesso rispettivamente la delibera consiliare n°79 del 13.10.98, relativa ai provvedimenti di modifica dell'art. 35 delle N.T.A. della variante generale al piano regolatore generale e la delibera consiliare n°31 del 26.5.99 relativa ai provvedimenti di modifica dell'art.21 delle N.T.A. - zona B/3, avendo ripubblicato gli atti ai sensi della legge urbanistica 1150/42, assunta al protocollo di questo settore il 22.11.1999 n°2544.

Gli atti di cui è corredata la variante sono:

1. delibera consiliare n°79/98
2. FAL n°59 del 3.11.98
3. Certificazione di avvenuta pubblicazione e deposito atti all'albo pretorio
4. Delibera consiliare n°31/99
5. FAL n°41 del 14.6.99
6. Certificazione di avvenuta pubblicazione e deposito atti all'albo pretorio.

Gli atti relativi alla variante sono stati ritenuti regolari dal punto di vista formale, dalla sezione amministrativa e in data 6.10.99 trasmette la pratica alla sezione tecnica di questo ufficio.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

Questa sezione ha ritenuto le due varianti particolari (modifica art.35 e art.21 delle N.T.A. del P.R.G.), quali integrazioni alla variante generale del P.R.G.

Questa sezione esaminati gli atti esprime quanto segue:

a. - L' art. 21 delle N.T.A. si intende modificato come segue:

Zona trasferimento rione Castello - B/3

La zona a suo tempo oggetto del trasferimento del rione Castello, risulta sostanzialmente satura ed è suscettibile solo di interventi di razionalizzazione del tessuto edilizio esistente.

Il Piano in detta zona si attua mediante intervento diretto.

E' ammessa la ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione nel rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze ed altezze ai sensi della normativa sismica.

Valutazione

Trattandosi di una zona praticamente satura con pochi lotti ancora liberi, nel rispetto degli allineamenti e delle altezze la variante normativa non compromette le direttive della variante generale, ma tende a dare più razionalità ed omogeneità alla zona interessata, riconfermando le tendenze segnate dal vecchio P.R.G.

b.- L' art. 35 delle N.T.A. si intende modificato come segue:

Zona agricola di valle - E/1

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

Sono, consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

Il Piano si attua a mezzo di concessione edilizia diretta.

L'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq per l'edilizia ad uso abitativo, può essere concesso ai proprietari coltivatori diretti ed a tutti gli altri soggetti considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153/75, oltre che ad altri soggetti privi di tali requisiti per l'utilizzo come residenze rurali.

Non sono consentiti in ogni caso volumi residenziali superiori a 500 mc.

Per la realizzazione degli annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario integrativo di 0,07 mc/mq.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che l'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità abitativa a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

Per gli edifici già esistenti in zona all'atto dell'adozione del presente piano e che possano dimostrare documentalmente la loro consistenza e destinazione funzionale, è ammessa la deroga in sanatoria, dal rispetto delle destinazioni ed indici urbanistici di zona, con conferma di quelle attualmente possedute.

Tutti gli edifici esistenti sono comunque suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume.

Valutazione



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

Sia l'art. 35 delle N.T.A. della variante generale che la richiesta di variante all'art.35, non possono essere accolte.

La richiesta non può essere accolta perché in contrasto con la normativa vigente L.R. n°38 del 22.12.1999 artt. 54 – 55 – 56 – 57 e per ulteriori due motivi: primo non viene ritenuto ammissibile l'accorpamento di lotti di terreno non contigui ai fini edificatori, secondo, l'indice fondiario per gli annessi agricoli dev'essere stabilito come deciso dagli articoli 56 e 57 della citata legge regionale n°38, pertanto, l'art. 35 delle NTA deve intendersi modificato come previsto al punto 19 del presente capitolo.

2- Modifica art.35 e 36 delle N.T.A. della variante generale del P.R.G. adottato.

La sezione amministrativa, esaminati gli atti ha evidenziato che trattasi di adozione di variante alle N.T.A. alla variante generale al piano regolatore per modificare la distanza prevista in mt.15.00 dai confini a mt.5.00 nelle zone agricole.

Con nota 1002 del 24.01.99, il Comune di Cervaro ha trasmesso gli atti per l'approvazione della variante di cui sopra assunta al protocollo di questo settore al n°1310 del 26.01.2000.

Gli atti di cui è corredata la variante sono:

1. delibera consiliare n°78/99
2. FAL n°66 del 8.10.99
3. Certificazione di avvenuta pubblicazione e deposito atti all'albo pretorio
4. Certificazione che non sono state presentate osservazioni
5. Avviso di avvenuta pubblicazione del responsabile area urbanistica
6. Certificazione di avvenuta pubblicazione e deposito atti all'albo pretorio.

Gli atti relativi alla variante sono stati ritenuti regolari dal punto di vista formale, dalla sezione amministrativa e in data 08.02.2000 trasmette la pratica alla sezione tecnica di questo ufficio.

Questa sezione ha ritenuto la variante particolare (modifica delle distanze dai confini da mt.15.00 a mt.5.00 normate dall'art.35 e art.36 delle N.T.A. del P.R.G.), quale integrazione alla variante generale del P.R.G.

Questa sezione esaminati gli atti esprime quanto segue:

Valutazione

Dalla tabella B, parte integrante delle NTA del PRG, le zone E1 ed E2, normate rispettivamente dagli articoli 35 e 36, hanno la distanza dai confini pari a mt.15.00. Vista la vigente normativa L.R.38/99 e la richiesta non essendo in contrasto con questa, questo ufficio ritiene accettabile la riduzione della distanza dai confini per le zone agricole E1 ed E2, a mt.5.00, come richiesto dal Consiglio Comunale nella delibera n°78 del 29.09.99



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

3.- art.1 - ultimo comma - pag. 1

alla fine va aggiunta la dicitura:
" denominata tabella B"

4.- art.15 - 5° comma - 9° comma - pag. 7/8

5° comma - I soli edifici rurali possono essere ristrutturati con incremento volumetrico del 10%, ma gli ampliamenti dovranno realizzarsi sul lato opposto della infrastruttura da salvaguardare.

Deve intendersi stralciato

9° comma - I corsi d'acqua classificati pubblici ai quali è attribuito l'obbligo del rispetto, nella misura di una fascia di m.20,00, a partire da ciascuna delle sponde, sono individuati ed indicati nell'apposita tavola (n°5) dei vincoli territoriali alla quale occorre dunque fare riferimento ai fini dell'applicazione del disposto del presente comma.

Deve intendersi stralciato

5.- art.17 - 3° comma - 4° comma - pag. 9

3° comma - dopo la frase " in particolare si specifica che l'intervento di ristrutturazione edilizia, nella sua accezione più ampia, contempla anche la demolizione e ricostruzione".

Si dovrà aggiungere la seguente dicitura:

"fatta eccezione per la zona omogenea del nucleo storico - zona A".

4° comma - La dicitura: "incremento volumetrico del 20%"

Deve intendersi così modificato

"incremento volumetrico del 10%"

6) - Pag. 22 punto 6 (zona A -art. 18 comma 2-3-4)

2° comma - la dicitura: " ed incremento di superficie utile, a parità di sagoma planovolumetrica".

Deve intendersi stralciato

3° comma - la dicitura: "su questi e con possibilità di incremento delle superfici utili degli edifici non superiore al 20% del preesistente".

Deve intendersi stralciato

4° comma - la dicitura " Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia all'interno delle sagome planovolumetriche, preesistenti".

Deve intendersi così modificato

"Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia all'interno delle sagome planovolumetriche purchè adeguatamente documentate".

Controdeduzioni Comunali



Si segnala che l'eventuale incremento di superficie utile non contrasta con il contenuto teorico del restauro conservativo, in quanto in tale tipologia d'intervento l'aspetto prevalente è costituito per un verso dalle esigenze di rifunzionalizzazione e per l'altro dalla necessaria incentivazione di iniziative private di interesse collettivo in quanto tese a valorizzare il contesto storico.

Lo stralcio della prescrizione riguardante gli aspetti quantitativi (incremento delle superfici utili non superiore al 20%) conseguibili mediante la ristrutturazione urbanistica, affidata a strumento esecutivo, determina l'assenza di regole di riferimento nella elaborazione dei detti strumenti, con conseguente rischio di speculazioni e di squilibri del dimensionamento di Piano.

La specificazione, infine, della adeguata documentazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia a parità di sagoma planivolumetrica appare scontata.

Si richiede pertanto la conferma del contenuto dell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. adottato.

Parere Comitato Tecnico

Per quanto riguarda il 2° comma si precisa che le regole sono contenute nella legge 457/78, la quale norma gli interventi ammissibili nel centro storico art. 27 – art. 28 – art. 31.

Ulteriori e specifiche norme sono rimandate all'elaborazione di un Piano attuativo del centro storico.

Per quanto riguarda il terzo comma, l'incremento di superficie utile pari al 20% non contrasta con il contenuto teorico del restauro, ma contrasta con il contenuto pratico del restauro conservativo.

Per quanto riguarda il 4° comma, la precisazione non altera il contenuto del 4° comma dell'art. 18.

Pertanto la controdeduzione non può essere accolta e dovranno valere le modifiche normative espresse nel voto 456/1.

7.- art.19 – zona B1 - 2° comma – pag.10

la dicitura: " L'indice di fabbricabilità fondiario di 1,50 mc/mq"

deve intendersi così modificato

"L'indice di fabbricabilità fondiario di 1,30 mc/mq"

8.- art 20 – zona B2 - pag.10

la dicitura "Indice di edificabilità fondiario, pari a 1,00 mc/mq"

deve intendersi così modificato

" Indice di edificabilità fondiaria, pari a 0,80 mc/mq"

9.- art. 21 - zona B3 – pag.10 – questo punto è già stato esaminato nel Capitolo 5.2 – (modifiche alle N.T.A.) punto 1a - al quale si rimanda.



10.- art.22 – zona B4 – pag. 10

La dicitura “ Indice di fabbricabilità fondiario di 0,60 mc/mq”

Deve intendersi così modificato

“Indice di fabbricabilità fondiaria di 0,50 mc/mq”

11.- art.24 – zona B6 - pag. 11

Alla fine dell'articolo dovrà essere aggiunto il seguente comma:

“In caso di successive varianti ai piani attuativi vigenti, approvati dalla Regione Lazio ,si deve fare riferimento alla normativa primitiva del vecchio PRG che dettano gli indici per i rispettivi piani approvati”

12.- art.25 – zona C1 – pag. 11

La dicitura “ I piani si attuano mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata”

Deve intendersi così modificato

“I piani si attuano mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata”

La dicitura “L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso alle singole lottizzazioni nella loro interezza, è stabilito in 0,60 mc/mq”

Deve intendersi così modificato

“L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso al singolo piano attuativo nella sua interezza, è stabilito in 0,50 mc/mq”.

13.- art.26 – zona C2 – pag.12

alla fine del presente articolo si dovrà aggiungere la seguente dicitura:

“Per tutti i Piani esecutivi in itinere già adottati dal Comune e per tutte le eventuali varianti ai Piani esecutivi della primitiva zona C2, si confermano i parametri urbanistici della sottozona C2 del vecchio PRG vigente approvato dalla R.L. il 15.05.1984 con deliberazione n°2948”.

14.- art.27 – zona C3 – pag.12

La dicitura “ Il piano si attua mediante lottizzazioni convenzionate”

Deve intendersi così modificato

“Il piano si attua mediante strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata”

15) – Pag. 23 punto 15 (zona C4 - art. 28)



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

a- La dicitura "il Piano si attua mediante concessione diretta"

Deve intendersi così modificato

"il Piano si attua mediante strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata".

b- La dicitura "L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 0,80 mc/mq"

Deve intendersi così modificato

"L'indice di fabbricabilità fondiaria massima di 0,65 mc/mq (solo per lotti interclusi) e l'indice di fabbricabilità territoriale massimo di 0,35 mc/mq".

Controdeduzioni Comunali

Già nelle considerazioni precedentemente svolte per i punti 5-7-8-9 si sono esposti gli elementi tecnici che, a parere degli scriventi, contrastano con la introduzione per le zone C4 dell'obbligo del ricorso a strumento attuativo.

Si riconfermano, pertanto nuovamente, tali valutazioni, specificandone la validità per tutte le zone così classificate.

Parere Comitato Tecnico

L'Amministrazione Comunale, già nella stesura della variante generale al PRG doveva provvedere a predisporre le zone C4 dei servizi idonei e standard urbanistici sufficienti a garantire la qualità della vita dei cittadini residenti.

Si confermano le osservazioni espresse nei punti 5-7-8-9 della presente relazione.

Pertanto la controdeduzione non può essere accolta e vengono confermate le modifiche d'ufficio espresse con il voto 456/1.

16) – pag.24 punto 16 (zona D1 -art. 29)

Nel secondo comma la dicitura

"ristrutturazione edilizia con incremento massimo di cubatura del 30% rispetto a quella originaria"

Deve intendersi così modificato

"Ristrutturazione edilizia con incremento massimo di cubatura del 20% rispetto a quella originaria, per motivi funzionali, igienico sanitari ed ammodernamento".

La dicitura

"o con nuova edilizia, ma comunque sempre nel rispetto – in entrambi i casi – nel limite massimo dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,80 mc/mq".

Deve intendersi così modificato

"In caso di trasformazione e rinnovo edilizio la volumetria consentita e l'altezza massima dovranno essere pari a quella originaria con un incremento del 20% del volume esistente".

Controdeduzioni Comunali

La richiesta limitazione degli interventi alla sola trasformazione o rinnovo edilizio nella misura del 20% indipendentemente dall'indice di fabbricazione fondiario esistente, appare per un verso immotivato e per l'altro discriminatorio.

La zona D1 ha quale motivo di individuazione la preesistenza di impianti produttivi ma come è evidente dall'esame della situazione di zona, planimetricamente rappresentata, l'ambito non si presenta quale saturo: esistono cioè in zona lotti ineditati potenzialmente utilizzabili per lo sviluppo produttivo.

Impedire la loro utilizzazione appare illogico e negativo.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

La norma proposta dai progettisti, poi per gli edifici preesistenti, intende assicurare in ogni caso (anche se l'indice di fabbricazione esistente eccede quello massimo di zona) la possibilità di potenziamento funzionale degli impianti già in funzione.

Ma è evidente che non vi è motivo di limitare l'ampliamento degli opifici, che presentano cubature inferiori all'indice di fabbricabilità di zona, fino al conseguimento di detto limite, determinando di fatto un lotto penalizzato rispetto ad uno allo stato totalmente ineditato.

Si richiede pertanto la riconferma della dicitura, di cui il parere propone la soppressione: "o con nuova edilizia, ma comunque sempre nel rispetto – in entrambi i casi – nel limite massimo dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,80 mc/mq."

Parere Comitato Tecnico

Per quanto riguarda il primo punto, incremento massimo del 30% ridotto da questo ufficio al 20% della cubatura, non appare motivato da argomenti particolari che inducono ad accettare tale proposta e che per omogeneità di criteri viene adottato da questo ufficio la stessa percentuale per tutti i comuni

Pertanto il primo punto della controdeduzione deve considerarsi non accolto.

Per quanto riguarda il secondo punto, il Comune motiva ampiamente la riconferma dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,80 mc/mq per la zona D1, essendovi all'interno delle zone D1 ampie aree inedificate.

Pertanto la controdeduzione deve considerarsi accettata e il secondo punto della relazione tecnica di pag. 24 - (art. 29) deve intendersi stralciato e reinserito il seguente comma:

"O con nuova edilizia, ma comunque sempre nel rispetto – in entrambi i casi – nel limite massimo dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,80 mc/mq"

17.- art.30 - zona D2 – pag.13

La dicitura " L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà eccedere 1,20 mc/mq".

Deve intendersi così modificato

"L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà eccedere 1,00 mc/mq".

La dicitura "una superficie pari a non meno del 15% dell'area lottizzata e da destinare ad attrezzature pubbliche"

Deve intendersi così modificato

" Gli standard pubblici secondo i criteri stabiliti dall'articolo 5 del D.M. 2.4.68 n°1444"

18.- art.31 – zona D3 – pag.13

La dicitura " l'indice di fabbricabilità territoriale 1,40 mc/mq"

Deve intendersi così modificato

"L'indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq"



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

19.- art.33 – zona D5 – pag.14

Nel secondo comma la dicitura "E" consentito l'intervento edilizio diretto"

Deve intendersi così modificato

"Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata"

20.- art.35 –art.36 –art.37- art.38 – art.39 zona E – agricole si intendono stralciati per quanto in contrasto con il capo II° del titolo IV della L.R. 38/1999.

In particolare l'edificazione in zona agricola, fermo restando quanto proposto dal Comune non in contrasto con la L.R. 38/1999 e salvo obbligatorie modifiche da essa prescritte, da attuarsi dal Comune nei limiti temporali e di procedure in essa legge contenute, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

la concessione per la costruzione delle strutture abitative è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo, responsabile dell'impresa agraria;

Le strutture a scopo residenziale non possono superare il rapporto di 0,025 mc/mq;

Relativamente ai cosiddetti "annessi agricoli" o edifici destinati ad attività produttiva agricola nella azienda, ivi compresa l'edificazione residenziale necessaria, dovranno seguire le procedure di cui all'art.57 della L.R.38/1999.

Non sono ammessi l'accorpamento di lotti di terreno non contigui.

21.- art.38 – zona E4 – pag.16

Il presente articolo " In relazione sia alle caratteristiche morfologiche della zona, che all'opportunità di tutela paesistico - ambientale del centro storico, la zona è sottratta a qualsiasi tipo di edificazione, pur riconoscendo alla stessa eguali caratteri agricoli e relativi indici urbanistici della zona E2, da utilizzarsi pertanto con il ricorso all'accorpamento dei fondi, all'esterno del perimetro della zona di tutela.

Deve intendersi così modificato

"In relazione sia alle caratteristiche morfologiche della zona, che all'opportunità di tutela paesistico – ambientale del centro storico, la zona è sottratta a qualsiasi tipo di edificazione, pur riconoscendo alla stessa eguali caratteri agricoli e relativi indici urbanistici della zona E2, da utilizzarsi pertanto con il ricorso all'accorpamento dei fondi, in aree contigue ma situate all'esterno del perimetro di tutela. Per le strutture esistenti viene concesso per adeguamento igienico funzionale dimostrato, un incremento di superficie pari al 5% della preesistente".

22) – Pag.25 punto 22 (art.53)

Il presente articolo.

"Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG è consentito l'ampliamento della superficie utile esistente nella misura del 20%, sempre che l'altezza risultante



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

non superi quella consentita dalla norma di zona e si rispettino le distanze dai fabbricati e dai confini relativi.

Tale norma è applicabile per una sola volta e non oltre il termine di anni tre dalla data di approvazione del PRG".

Deve intendersi stralciato.

Controdeduzione Comunale

La norma transitoria di cui all'articolo 53 ha intento progettuale di consentire una trasformazione non eccessivamente brusca e traumatica da una regolamentazione urbanistica precedente a quella del nuovo PRG.

Si ritiene infatti positivo e rispondente alle aspettative ed alle esigenze della collettività locale la possibilità di un intervento una tantum, entro termini comunque limitati di interventi di piccole dimensioni volti ad un migliore utilizzo del patrimonio edilizio preesistente.

La soppressione dell'articolo, peraltro non motivata, non pare migliorativa del contenuto del piano.

Si ripropone pertanto la riconferma dell'art. 53 delle NTA dell'adottato PRG comunale.

Parere Comitato Tecnico

Accoglie la controdeduzione espressa dal Comune limitatamente alle zone agricole di cui all'articolo 53 delle N.T.A.

Pertanto, l'art. 53 viene così modificato:

"Per i fabbricati esistenti in zona agricola E1 e E2 e E3, alla data di adozione del P.R.G. è consentito l'ampliamento della superficie utile esistente nella misura del 20% per interventi di recupero igienico-sanitari, sempre che l'altezza risultante non superi quella consentita dalla norma di zona e si rispettino le distanze dai fabbricati e dai confini relativi.

Tale norma è applicabile per una sola volta e non oltre il termine di tre anni dalla data di approvazione del P.R.G.

infine al testo delle NTA si intendono aggiunti i seguenti articoli:

Art.55

NORMATIVA PER GLI EDIFICI O PARTI DI ESSI IN RELAZIONE ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 47/85 (CONDONO EDILIZIO) E 724/94.

Gli immobili esistenti nel territorio comunale non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito secondo le procedure della legge 47/85 e succ. agg.

Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni vigenti, anche se conformi al presente strumento



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni:

a) è ammessa la deroga del lotto minimo per le costruzioni realizzate anteriormente alla data fissata dalla legge 47/85 e succ. agg.;

b) la deroga deve essere esercitata una volta tanto e non oltre il termine di un anno dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del provvedimento di approvazione del presente strumento urbanistico;

c) non sono ammessi ampliamenti alle costruzioni legittimate o sanabili dalla legge 47/85 e succ. agg. se non per il completamento funzionale del fabbricato ed al solo ed esclusivo scopo di assicurare la dotazione di servizi igienici o il raggiungimento degli standard abitativi stabiliti dalle leggi vigenti;

d) le volumetrie sanabili sono quelle risultanti dal rilevamento del Comune o, ove in contrasto dalle denunce presentate ai sensi della legge 47/85 e 724/94.

In ogni caso sono fatti salvi i vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli organi competenti preposti ai vari vincoli ove esistenti.

Art.56

ACCESSIBILITA' E SUPERAMENTO DELLE BARR.RE ARCHITETTONICHE.

Nell'ambito degli strumenti attuativi del P.R.G. le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche. La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione diretta del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al D.M. LL.PP. n°236/89, della L.n°104/92 e del DPR n°503/96

Art.57

NORME PER LE AREE ASSEGNATE ALLE UNIVERSITA' AGRARIE E PER LE AREE GRAVATE DA USI CIVICI.

1. Ai sensi dell'art.1, lettera h), della L.431/85 sono sottoposti a vincolo paesistico le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.

2. Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1 rientrano :

a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione, anche se imputate alle titolarità dei suddetti enti;

b) le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agrarie, comunque denominate;

c) le terre pervenute agli enti di cui alle lettere a) e b) a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione nelle materie regolate dalla L.1766/1927, scioglimento di associazioni agrarie, acquisito ai sensi dell'articolo 22 della stessa legge;



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

d) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale fino a quando non sia intervenuta la liquidazione di cui agli articoli 5 e seguenti della L.1766/1927.

3. L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ai sensi dell'art.4 della L. 1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con modalità compatibili con le norme del PTP e/o delle leggi in vigore.

4. Nei terreni di proprietà collettiva gravati da usi civici è di norma esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale salvo che, nelle sole aree classificate ai fini della tutela come zone a tutela limitata od a tale livello ricondotte, ragioni d'interesse della popolazione non consentano, in armonia con le disposizioni degli articoli 1 e 2 della legge regionale del 31 gennaio 1986, n.1, tale diversa destinazione; in detti casi l'eventuale strumento urbanistico attuativo deve essere preventivamente sottoposto a parere ai sensi dell'art.7 della legge 1497/1939 e gli interventi sono ammessi sempre che sussista la possibilità, in via prioritaria, della conservazione degli usi in altri ambiti territoriali dell'ente e con il rispetto della procedura autorizzativa di cui all'art. 12 della L.1766/1927. Qualora ciò non sia possibile, la somma derivante dall'applicazione del citato articolo è destinata, previa autorizzazione dell'organo regionale competente, ad opere di interesse generale o di risanamento ambientale.

5. Sui medesimi terreni possono essere realizzate opere pubbliche, previa autorizzazione del competente organo regionale, ai sensi dell'art.12 della L.1766/1927, a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, non sia arrecato danno all'assetto esteriore del paesaggio, non sia lesa la destinazione naturale delle parti residue e sempre che sussista la specifica autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del bene.

6. Sono consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni gravati da usi civici, le opere strettamente connesse all'utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che vengano comunque rispettate le norme stabilite per le zone agricole e per quelle boscate.

Sono le terre private o pubbliche gravate da uso civico, di proprietà di Università Agraria o del Comune, o comune oggetto di dominio collettivo della popolazione locale; identificate sulla base delle verifiche demaniali depositate presso l'Archivio del Commissario di Roma e dell'Ufficio Amministrativo Usi Civici regionale.

In tali zone si persegue la finalità principale di assicurare il libero e pieno esercizio dei diritti civici quale mezzo essenziale per la conservazione dei valori tipici e tradizionali del territorio, per il mantenimento del rapporto tra il territorio e la generalità della popolazione che ne trae godimento, per conciliare le esigenze della produttività dei beni territoriali con l'utilizzazione delle tecniche più moderne e di forme di gestione collettiva per vasti comprensori, per preservare il territorio dalla frammentazione fondiaria e dal conseguente degrado.

I terreni sia di natura collettiva che privati, gravati da uso civico o per i quali pendono od esistano controversie denunce di uso civico, non possono essere interessati da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva degli stessi ai fini agro-silvo-pastorali. Inoltre i predetti non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per

Alte



l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nelle legge n.1766 del 1927.

In ogni caso per tali terreni l'Amministrazione potrà dare corso all'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.R.G. solo dopo che l'iter amministrativo di soppressione del gravame si sia concluso.

Saranno consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni privati gravati da usi civici le opere strettamente connesse alla utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che:

- a) vengano comunque rispettate le norme edificatorie stabilite per la zona agricola E1 – E2 – E3 – E4 – E5;
- b) venga predisposto dall'Ente interessato un piano di utilizzazione dei beni medesimi da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato regionale all'Agricoltura e Foreste e dell'Assessorato regionale all'Urbanistica;
- c) vengano rispettati i criteri di coltivazione eventualmente dettati per le aree agricole da norme regionali o sovracomunali;
- d) venga evitato il frazionamento fondiario.

Devono intendersi stralciate tutte le dizioni e normative contenute nelle NTA in contrasto con quelle introdotte d'ufficio, anche se non espressamente richiamate nelle presenti modifiche.

6- OSSERVAZIONI AL PRG

Entro i termini di pubblicazione del PRG sono pervenute al comune n°124 osservazioni ; oltre i termini sono state presentate n°7 osservazioni, per un totale di 131.

Il Consiglio Comunale ha regolarmente controdedotto alle 131 osservazioni presentate nei termini, nonché a quelle pervenute fuori termine.

Tali controdeduzioni però, in alcune parti modificano sostanzialmente le previsioni del PRG, mentre in alcune parti apportano solo correzioni grafiche o risultano di chiarimento.

Risultano talvolta non individuati nelle tavole relative i correttivi apportati al Piano in seguito all'accoglimento delle osservazioni stesse.

Esaminate le osservazioni, alla luce delle modifiche della presente, nonché delle possibili incidenze che esse producono sul progetto del PRG si ritiene di non dover concordare con il Comune in merito e quindi di riconsiderare le osservazioni stesse come segue :

1- Osservazione n°1 presentata dal Geom. Enzo Pucci, Tecnico responsabile del Comune di Cervaro. L'osservazione si articola in varie richieste:

a – a pag.11 delle norme di attuazione di detto piano e precisamente all'art.24 "zona dei piani attuativi vigenti", si individuano le zone assoggettate ai piani



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

urbanistici esecutivi sia vigenti all'atto della adozione che in fase di attuazione, ed a questi va fatto esplicito riferimento per qualsivoglia intervento dei rispettivi confini.

Che detta norma, vigente per altre zone del piano non risulta confermata per la loc. Pastenelle e precisamente nella zona F/4 del vigente piano regolatore, approvato con deliberazione della G.R. n°2948 del 15.05.84.

Si chiede, pertanto il ripristino della zona F/4 in loc. Pastenelle, in quanto già oggetto di piano di lottizzazione convenzionata approvato con delibera di C.C. n°26/97.

b- L'art. 35 "zona agricola di valle E/1" e l'art.36 "zona agricola collinare E/2" delle norme di piano, l'indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia ad uso abitativo può essere concesso ai proprietari coltivatori diretti ed a tutti gli altri soggetti considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 153/75; che il vincolo sopra specificato comporterebbe per i titolari dei beni di godimento in zona agricola, il divieto di edificare anche in presenza di lotto minimo; si chiede in sede di esame delle osservazioni al piano che venga ripristinato la norma del piano vigente.

c- A pag. 10 delle norme di attuazione all'art.21 B/3 "zona trasferimento rione Castello" recita: la zona a suo tempo oggetto di trasferimento del rione castello risulta sostanzialmente satura ed è suscettibile solo di interventi di razionalizzazione del tessuto edilizio esistente. Il piano nella zona si attua mediante intervento diretto. E' ammessa la ristrutturazione edilizia o la nuova edificazione nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 4 mc/mq. Pur essendo detto rapporto elevato, per le caratteristiche dei lotti di proprietà, non consente ai proprietari delle aree rimaste libere o lotti interclusi di poter edificare edifici con altezze e cubature simili al pari di quelli già esistenti, creando situazioni di disparità di trattamento; pertanto, si chiede la modifica della norma nel senso che si preveda l'edificazione in funzione delle altezze nel rispetto degli allineamenti e della norma sismica.

d- L'art. 23 "zona di riqualificazione urbana" delle norme di attuazione e precisamente la zona di Fionda oggetto di una lottizzazione di fatto ed allo stato satura, la norma prevede la necessità per il recupero delle urbanizzazioni ivi esistenti la redazione di un piano di lottizzazione convenzionata ad iniziativa privata o in alternativa un piano particolareggiato da attivare d'ufficio, con conseguente carico agli utenti degli oneri convenzionali. In sede di stipula dell'atto di convenzione va inserito una clausola che prevede a carico dei proprietari in cambio della cessione delle opere di urbanizzazione l'esonero dal pagamento di qualsiasi onere di convenzione.

e- Dalle tavole di progetto e precisamente dalla tav. n°11/a, in disaccordo con i suggerimenti forniti dal Consiglio Comunale, appare sovradimensionata l'area destinata D/2 a zona industriale, in particolare quella a ridosso dell'abitato Nottola in località Collectedro che è priva di una fascia di rispetto dalle abitazioni ivi esistenti, pertanto si chiede il ridimensionamento di detta previsione.

f- In località Bivio non appare fruibile la previsione di accesso alla strada di svincolo del centro urbano, in quanto la medesima andrebbe ad interessare le abitazioni ivi esistenti, risultante dispendiosa e disorganica.

g- Dalle norme di attuazione non appare di facile soluzione la ricostruzione della porzione di fabbricato sito in c.so della Repubblica distrutto dagli eventi bellici ed attualmente in situazione di degrado.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

h- L'art. 26 C/2 "zona dei piani attuativi vigenti" non vi è riscontro nelle tavole di progetto per quanto riguarda le aree per l'edilizia economica e popolare, pertanto è necessario eliminare tale dicitura e riferire la norma ai piani di lottizzazione convenzionata sia vigente che da approvare all'atto della adozione del presente PRG.

i- L'art.32 D/4 "zona industriale esistente" la norma non contempla interventi di nuova edificazione per i lotti rimasti liberi, pertanto è opportuno integrare la stessa, disciplinandola con indice di fabbricabilità territoriale anche per la nuova edificazione.

l- Non appare realizzabile la previsione, del tracciato della strada di svincolo in particolare l'innesto con la S.P. di accesso a Cervaro.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzione, di accettare l'osservazione.

Si ritiene che:

- a) l'osservazione possa essere accolta in quanto la dimenticanza dell'inserimento del piano di lottizzazione "Pastenelle", nella variante generale, approvato dalla Regione Lazio con nota n°709 del 10.02.1997 e dal Consiglio comunale con delibera n°26/97, è da considerarsi un puro errore materiale per cui l'area, oggetto della stessa dovrà essere normata dall'art.24, secondo il progetto e le disposizioni dettate nella delibera di approvazione regionale.
- b) Il punto b) è regolato dalle nuove disposizioni della Legge regionale n°38/99 alle quali si dovrà fare riferimento per le zone agricole.
- c) Il punto c), trasferimento del rione Castello, è stato oggetto di una variante particolare al PRG presentata dal comune e accolta da questo ufficio.
- d) In zona Fionda la lottizzazione di ufficio, ai sensi delle vigenti disposizioni normative (art. 28 L.1150/42 - L. 765/67 - L.10/77), porrà a carico dei lottizzanti la cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché gli oneri per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e quota parte di quelle per la realizzazione delle secondarie; il tutto a scomputo totale dei relativi oneri.
- e) Relativamente alla riduzione della zona industriale in località Collectedro, erroneamente indicata nella osservazione quale zona D2 anziché D3, si ritiene accoglibile la riduzione della zona stessa nella misura di una fascia di m.50 di profondità rispetto alla strada di progetto parallela alla ferrovia a partire dal confine di zona con la contigua D4 e fino alla strada trasversale di scavalco della ferrovia. Tale fascia assumerà la destinazione di zona agricola E1 normata dall'articolo 35 delle NTA.
- f) La previsione di accesso, riferita allo svincolo in località Bivio, dovrà essere rimandata ad uno studio esecutivo dell'opera, che dovrà verificare l'esatta condizione del territorio. L'Amministrazione Comunale, nel caso che risulti reale l'osservazione mossa con una variante ai sensi della legge 1/78, potrà ripresentare la proposta richiesta in una fase successiva.
- g) La normativa riguardante il centro storico consente la ristrutturazione edilizia, all'interno delle sagome planovolumetriche purchè adeguatamente documentate.
- h) Tale richiesta è stata oggetto di esame da parte di questo ufficio integrando l'articolo 26 delle NTA.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

- i) Tale richiesta è stata oggetto di esame da parte di questo ufficio modificando la zona D4 in zona D3, con l'obbligo di piano attuativo preventivo per il rilascio delle concessioni.
- j) Tale richiesta è stata oggetto di esame da parte di questo ufficio, stralciando la strada di svincolo ed il suo innesto alla strada provinciale di accesso a Cervaro, per motivi ambientali e rimandando l'attuazione ad uno studio esecutivo da proporsi successivamente dal comune in base alla legge 1/78.

2- Osservazione n°2 presentata dal Geom. Vincenzo Migliaccio, chiede la possibilità di edificare residenze in zona agricola sia estesa anche a chi non è imprenditore agricolo a titolo principale, normata dall'art.35 e 36 delle NTA del PRG.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione.

Si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta, in quanto l'art.55 della L.R. n°38 del 22.12.1999, vieta assolutamente l'edificazione residenziale in zona agricola a chi non è imprenditore agricolo.

3- Osservazione n°3 presentata dalla Sig.ra Annamaria Rossini - foglio 13, mappali n°268 e n°738; chiede che la delimitazione eseguita nel PRG, tra il centro storico "zona A" e la zona B1, che taglia le due particelle libere a metà, venga riclassificata come zona B1, per dare alla scrivente la possibilità di edificare nelle due particelle libere. Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si ritiene che l'osservazione possa essere accolta in quanto tale delimitazione non compromette assolutamente la salvaguardia della zona A, ed essendo i due mappali 268 e 738, liberi da ogni edificazione e la nuova delimitazione risulterebbe più razionale, per cui l'area oggetto della stessa viene classificata come zona B1, normata dall'art.19 delle NTA.

4- Osservazione n°4 presentata dal Sig. Coletta Giuseppe – foglio n°36 mappale n°94, chiede che la particella 94 destinata dal PRG a Standard urbanistico venga riclassificata come zona agricola per dare la possibilità al medesimo la conduzione del proprio fondo agricolo. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di non accettare l'osservazione. Si concorda con il Comune, trattandosi di uno standard urbanistico al servizio della collettività, la richiesta non può essere accolta. Pertanto il mappale n°94 resta classificato come zona V, normato dall'art.47 delle NTA .

5- Osservazione n°5 presentata dal Sig. Renzi Adolfo – foglio n°8 mappali 331 e 332 chiede che le particelle in esame destinate dal PRG ad "attrezzature scolastiche", per cui, in parte espropriate per l'attuazione della scuola media esistente ed in parte da espropriare per il verde pubblico attrezzato, venga restituito allo scrivente per la parte non costruita. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di non accogliere l'osservazione. Si concorda con il Comune, poiché l'area a verde pubblico prescelta è proprio in rapporto alla continuità dell'area scolastica. Pertanto, la richiesta non può essere accolta e l'area in esame resta classificata come "area per il verde pubblico attrezzato" normata dall'art.47 delle NTA



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

6- Osservazione n°6 presentata dal Sig. Roma Giuseppe, chiede che il terreno di sua proprietà destinato dal PRG a zona E1, in località Macerine sia inserito nella zona B4 del PRG. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di non accogliere l'osservazione. Si concorda con il Comune, poiché questo ufficio, per motivi di sovradimensionamento di piano e per la mancanza delle caratteristiche di alcune zone B4 stabilite secondo i criteri del D.M. n°1444 del 2.4.1968, ha dovuto eseguire degli stralci per ricondurre il piano a dimensioni più idonee, razionali ed omogenee. Pertanto, l'area in esame resta classificata come zona E1 normata dall'art. 35 delle NTA.

7- Osservazione n°7 presentata dal Sig. Musto Guido chiede che il terreno di sua proprietà foglio 30 particella 247, in località Sardana, escluso dall'area soggetta ad attività estrattive, facente parte integrante dell'attuale cava di argilla sia inserito nella destinazione di piano ad attività estrattive. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione. Si concorda con il Comune, poiché, l'esclusione trattasi di un mero errore materiale, essendo la particella in esame parte integrante della cava di argilla. Pertanto, l'area in esame si deve intendere modificata in zona soggetta ad attività estrattiva D6 regolata dall'articolo 34 delle NTA. Nel rispetto della L.R.24/98.

8- Osservazione n°8 presentata dal Sig. Vittorio Rotondo rileva una contraddizione nella tavola di piano, relativamente alle zone F4 "contrassegnate dal rudere del castello e dal santuario", in quanto oltre alle due zone richiamate, ne compare immotivatamente una terza, nelle cui immediate vicinanze vi sono solo "modestissimi ruderi di una piccolissima chiesa di campagna". L'area, invece, classificata F4 interessa un edificio privato, abitato da vari nuclei familiari. Si richiede lo stralcio della zona erroneamente classificata F4 e l'eventuale attribuzione all'area della chiesa di Santa Maria di Trocchio. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione. Si concorda con il Comune. L'osservazione espone uno stato di fatto, per cui, la zona erroneamente classificata F4 si deve intendere modificata in zona agricola E1 normata dall'art. 35 delle NTA, mentre la zona denominata E1, "Santa Maria del Trocchio" dovrà essere riclassificata come zona F4 e la perimetrazione dovrà essere effettuata a cura del Comune con intesa della competente Soprintendenza.

9- Osservazione n°9 presentata dai Sig.ri Di Nallo Giovanni ed altri – Richiesta analoga alla precedente N°6, dalla zona E1 si chiede l'inserimento in zona B4.
Idem come n°6.

10- Osservazione n°10 presentata dal Sig. Benito Russo – Richiesta analoga alla precedente n°6, dalla zona E1 si chiede l'inserimento in zona B4.
Idem come n°6.

11- Osservazione n°11 presentata dal Sig. Fortunato Di Camillo, foglio 20 mappale 612, chiede il ridimensionamento della zona E4 e l'ampliamento della zona B1, richiesta analoga alla precedente n°6. Non può essere accolta, per motivi di



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

tutela ambientale e di rispetto al Centro Storico, oltre a quelli già menzionati nella precedente osservazione n°6, pertanto la particella in esame resta classificata come zona E4.

12- Osservazioni: n°24 Sig. Tomassi Luigi – n°25 Sig. Pacitti Giovanni – n°26 Sig.ra La Gioia Silvana – n°37 Sig. Carcone Antonello - n°42⁴³ Sig.ra Canale *Michele* Alessandra – n°68 Sig. Carcillo Luigi – n°86 Sig. Maraone Luigi – n°100 Sig. Verona Italo, chiedono il ridimensionamento della zona E4. Richieste analoghe alla precedente n°11. Non possono essere accolte per gli stessi motivi esposti alla precedente osservazione n°11.

13- Osservazione n°12 presentata dalla Sig.ra Pacitti Benedetta, foglio 11 mappale 720-556-952-953-907-918-719-555-557-545- chiede che un non meglio specificato vincolo apportato dal nuovo PRG sul suolo di proprietà dell'istante venga revocato perché è in corso di realizzazione un fabbricato rurale. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di non accettare l'osservazione. Si concorda con il Comune. Il piano non esplica effetti retroattivi e pertanto non impedisce il completamento di un edificio per il quale sia stata rilasciata regolare concessione edilizia. Pertanto la zona rimane classificata come stabilito dalla variante generale al PRG.

14- Osservazione n°13 Sig. Filippo Margiotta, foglio 22 mappali 1, 2, 3, 4 chiede che venga ridotta la zona di rispetto E4 di località Chiusa e la stessa venga inserita almeno in parte come zona C1 oppure come zona E2, essendo in possesso del parere favorevole della C.E.C. per la costruzione di un fabbricato rurale. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si concorda in parte con il Comune, visto che questo ufficio ha riconsiderato la zona di "Chiusa Vecchia", come nucleo storico, zona A, adiacente alla zona in esame e dalla documentazione trasmessa risulta in atto una concessione edilizia approvata dalla C.E.C., ritiene di accettare in parte l'osservazione, lasciando le particelle N°3 e n°429 come zona di rispetto al centro storico E4, mentre le particelle n°1,2,4, dovranno essere riconsiderate e riclassificate come zona agricola E2, normate dall'art. 36 delle NTA.

15- Osservazione n°14 Sig. Filippo Margiotta, foglio 22 mappali 1, 2, 3, 4 richiesta analoga alla precedente osservazione n°2. Idem come n°2.

16- Osservazione n°15 Sig. Ernesto Nottola ed altri 35 cittadini, chiedono la riduzione delle zone industriali D3 e D4 ritenute sovradimensionate ed in subordine il loro trasferimento in zona sud-est del tracciato autostradale. Tale argomento è stato oggetto di verifica da parte di questo ufficio, al quale ha già risposto tra le modifiche alla zonizzazione al punto n°14. Pertanto l'osservazione non può essere accolta.

17- Osservazione n°16 Sig. Tortolano Antonio. Osservazione analoga alla precedente n°1 punto a). Idem come n°1.

Stk



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

18- Osservazione n°17 Sig. Vittorio Rispo, L'osservazione esprime la preoccupazione che la nuova strada di progetto, prevista dal Piano in località "Fontana di Marzo", si sovrapponga alla recinzione della proprietà istante. Lamenta poi, che la fascia di rispetto stradale inibisce la possibilità di ampliamenti edificatori dell'esistente fabbricato e che la classifica della zona "agricola collinare E2", costituisce un vincolo rispetto alla sua spiccata vocazione per insediamenti abitativi. Si richiede lo spostamento della strada e la classificazione del terreno di proprietà (situato in zona E2), in zona di espansione rada C4 o urbana C1 e la riduzione a valori tollerabili della fascia di rispetto. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di non accettare l'osservazione. Per quanto riguarda il tracciato stradale, si riporta ai criteri già esposti nella precedente osservazione n°1 punti f) e g), relativamente alle infrastrutture viarie. Per quanto riguarda la modifica di zona da agricola E2 a zona di espansione C4 oppure C1, si rimanda ai motivi già menzionati nella precedente osservazione n°6, chiarendo che, il riconoscimento di zona agricola non costituisce affatto un vincolo, bensì una destinazione urbanistica, aventi caratteristiche edificatorie regolate dalla L.R. n°38/1999. Infine, l'ampiezza delle fasce di rispetto stradali sono definite e dettate da specifiche disposizioni di carattere normativo e non sono pertanto derogabili. Pertanto l'osservazione non può essere accolta per i motivi su esposti.

19- Osservazioni: n°18 Sig. Rispo Vittorio – n°20 Sig. Recchia Romana – n°34 Sig. Mazzolena Armando – n°29. Sig. Cavalliere Domenico - n°39 Sig.ra Vettese Olga – n°49 Sig. Messoro Massimo – n°50 Sig. Canale Alessandra – n°51 Sig.ra Vacca Adelia – n°52, Sig. Minchella Alessandro - n°62 Sig. Coletta Lorenzo – n°64 Sig. Musullino Francesco – n°67 Sig.ra Capaldi Antonella ⁷⁰ Sig. Pacitto Mario *Mull* – n°73 Sig. Maraone Mario - n°74 Sig.ra Di Pasquale Rossella – n°83 Sig.ra Matrondola Benedetta – n°87 Sig. Canale Mario – n°89 Sig.ra Gagliardi Beatrice – n°91 Sig. Cosmo Onorato - n°93 Sig.ra Petrarcone Anna – n°94 Sig. Musilli Giuseppe – n°95 Sig.ra Coletta Maria – n°97 Sig.ra Risi Bettina – n°102 Sig.ra Tamburrino Maria – n°103 Sig. Recchia Fortunato – n°104 Sig.ra Minchella Laura – n°107 Sig.ra Prisco Lucia – n°111 Sig. Canale Benedetto – n°114 Sig.ra Coletta Amelia - n°117 Sig. Minchella Filippo – n°121 Sig. Risi Franco. Richieste analoghe alla precedente osservazione n°6. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare le osservazioni. Le osservazioni si intendono respinte per i motivi già espressi nella precedente osservazione n°6.

20- Osservazioni: n°19 Sig. Canale Giovanni – n°33 Sig. Parisi Roberto – n°53 Sig. Valente Giuseppe – n°56 Sig. Borge Domenico – n°90 Sig. Musilli Luigi – n°99 Sig.ra Canale Parola Lina – n°108 Sig. Marandola Francesco – n°109 Sig.ra D'Aguanno Amelia – n°110 Di Loreto Roberto – n°113 Sig.ra De Rosa Anna. Richieste analoghe alle precedenti osservazioni n°4 e n°5. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di non accettare le osservazioni. Le osservazioni si intendono respinte per i motivi già espressi nelle precedenti osservazioni n°4 e n°5.

21- Osservazione n°21 Sig. Mario Saddò, chiede la possibilità di ricostruire una parte di un fabbricato sito in Corso della Repubblica, nel Centro Storico, zona A, danneggiato da eventi bellici ed attualmente fatiscente. Il Comune ha deciso in sede

M



di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si concorda con il Comune, purchè la situazione preesistente sia adeguatamente documentata e ricostruita nel rispetto della sagoma primitiva.

22- Osservazione n°22 Sig. Saddò Arturo – foglio n°8 mappale n°370, Il terreno del richiedente in parte ricade in zona B1, per 2/3 e in parte in zona C1 per 1/3. Il PRG, non avendo rispettato il confine catastale chiede che la parte ricadente in zona C1 venga riclassificata in zona B1. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si concorda con il Comune, pertanto, la particella 370/p dovrà essere riclassificata come zona B1 normata dall'art.19 delle N.T.A.

23- Osservazione n°23 – Sig. Atrei Gaetano ed altri. L'osservazione appare articolata e poco chiara in alcuni punti, si riscontrano motivi di carattere generale di pianificazione al quale questo ufficio ha già risposto nella relazione, altre richieste sono analoghe alla precedente osservazione n°6. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di non accettare l'osservazione. Alcune risposte, che sono state oggetto di elaborazione da parte di questo ufficio, sono inserite nella relazione generale, per le altre si rimanda all'osservazione n°6.

24- Osservazione n°27 e n°38, Sig. Grilli Francesca e Grilli Clelia, Si chiede che la zona destinata a standard pubblico venga trasformata in zona residenziale oppure in zona destinata a verde privato. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Non si può concordare con il Comune perché gli standard sono al limite minimo accettabile e perché un piano sovradimensionato non può accettare ulteriori inserimenti residenziali. L'osservazione si deve intendere respinta e pertanto la zona rimane classificata come zona a verde pubblico.

25- osservazione n°28, D'Aliesio Enzo – Foglio 27 particelle n°496, 268, 269 chiede l'estensione della zona destinata ad attrezzature sportive private limitrofe all'impianto esistente e la possibilità di realizzare la residenza del gestore. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere in parte la richiesta. Si ritiene che l'area a disposizione del richiedente per lo svolgimento dell'attività, destinata dal PRG ad attrezzature sportive private, sia sufficientemente accettabile e non appare giustificato l'ampliamento, da motivi di potenziamento in atto. Pertanto il richiedente con motivata e comprovata documentazione può in futuro presentare istanza per l'ampliamento della zona interessata con una variante al PRG. L'osservazione si ritiene respinta.

26- osservazione n°30, Sig. Maraone Massimo, l'osservazione tratta diversi argomenti:

Considera discriminante per le categorie di lavoratori diverse dagli agricoltori la riserva a questi ultimi della edificabilità residenziale nella zona agricola;

Rileva che le zone B hanno pochi terreni effettivamente liberi da costruzioni;

Lamenta che nel centro storico non è prevista una specifica riqualificazione dei fabbricati e del sistema viario;



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

Riferisce che l'individuazione di una ampia zona E4 è considerata il prodotto di "un falso sentimento ambientalista", che non ammette in una zona centrale edifici ad uso abitazione;

Suggerisce, per la viabilità, di prolungare la strada di collegamento al campo sportivo, fino a piazza Casaburi;

Segnala l'opportunità di una strada di svincolo del centro, da Piternis a Chiesa Vecchia, da Capoferro alla Provinciale per Cassino;

Critica, infine, l'esclusione dal verde pubblico del piccolo spazio, in zona Chiesa, occupato da una fontanella;

Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione.

Per quanto riguarda il punto a) si rimanda all'osservazione n°1 e n°2;

b), la constatazione relativa alle zone B, definita per norma, come zona totalmente o parzialmente edificata;

c) Il centro storico è affidato ad interventi di riqualificazione urbana attraverso appositi piani di recupero, in tali piani dovranno essere indicate le ristrutturazioni edilizie ed i miglioramenti stradali;

d) la risposta si rimanda all'osservazione n°11;

Per quanto riguardano i punti e) ,f), g), non vi sono elementi sufficienti per poterne valutare la validità. Pertanto l'osservazione deve intendersi respinta.

27- osservazione n°31, Tomassi Assunta - n°44 sig.ra Bucci Gabriella ed altri - n°45 Sig. Mazzolena Vincenzo - n°60 sig. Lanni Antonio - osservazioni analoghe alla precedente n°1 punto b), e n°2. Si rimanda all'osservazione n°1 punto b), n°2.

28- osservazione n°32, Sig.ra Niro Elisa, in relazione alla zona B5 del piano, chiede la modifica della normativa, che esoneri i proprietari dal pagamento di qualsiasi onere a compensazione della cessione gratuita al comune delle opere di urbanizzazione; si richiede inoltre la possibilità di incremento del 5% della cubatura esistente per adeguamento igienico funzionale. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Per quanto riguarda la prima parte, la risposta è analoga a quella precedentemente fornita al punto 1. Per quanto attiene le esigenze di adeguamento igienico funzionale, l'epoca recente di realizzazione degli immobili non pare giustificare la richiesta. L'osservazione pertanto, è respinta.

29- osservazione n°35, Sig. Iafano Giuseppe ed altri, si lamenta la collocazione della zona F2 troppo vicina alle abitazioni preesistenti. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accogliere l'osservazione. Si precisa che tali attività sono governate da leggi ben precise ,sia contro l'inquinamento acustico, sia per le distanze dagli edifici, ai quali , in fase esecutiva, il Comune deve attenersi. Pertanto l'osservazione deve considerarsi respinta.

30- osservazione n°36, Sig. Minchella Aldo, n°65 Sig. Ricciardelli Luigi - N° 96 Sig Decina Guido - Chiede l'eliminazione del lotto minimo e la deroga alla distanza stradale in zona B1. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. La dimensione del lotto minimo ha una sua precisa motivazione in rapporto alla tipologia ed alla qualità del patrimonio edilizio. Per quanto riguarda la

Me



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

deroga alle distanze stradali è stato previsto dal piano la norma di attuazione all'art. 52. Pertanto l'osservazione deve considerarsi respinta.

31- osservazione n°40, Sig. Capraro Lorenzo ed altri, chiedono l'eliminazione del tratto di strada in progetto che collega la S.P. di accesso al centro urbano, perché passerebbe troppo vicino alle loro abitazioni. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si concorda con il Comune. Pertanto il tratto di strada in esame deve essere rinviato ad uno studio più approfondito in sede di piano in variante, che il comune potrà presentare dopo un attento esame esecutivo, in base alla L.1/78. Pertanto, il tratto di strada deve intendersi stralciato e la superficie stradale resta alla sua originaria destinazione.

32- osservazione n°41, Sig. Fusaro Umberto, chiede che il suo terreno, foglio n°8 mappale n°640, in parte inserito in zona B4 ed in parte in zona agricola, venga esteso a tutta la zona B4. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Questo ufficio, per motivi ambientali, e per mancanza di caratteristiche di zona B, ha stralciato tutta la suddetta zona B4, essendo inserita dentro il perimetro della fascia di rispetto del cimitero. L'osservazione deve intendersi respinta.

33- osservazione n°42, Sig. De Angelis Curtis Gaetano, chiede l'eliminazione dalla specifica normativa della zona C2, della parte riguardante i piani di zona per l'edilizia economica e popolare, essendo l'istante l'unico proprietario della zona C2 e per la quale è in corso di definizione una richiesta di lottizzazione convenzionata. Richiesta analoga alla precedente osservazione n°1 h. Si rimanda la risposta all'osservazione n°1h.

34- osservazione n°46 Sig. Rossi Pierino, chiede la trasformazione dell'attuale terreno di sua proprietà foglio 32 mappali 100,132 ricadenti in zona D6 (zona produttiva delle cave) e che da anni non esercita più alcuna estrazione di argilla essendo, tale parte di cava esaurita, in D5 oppure in subordine in E1. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Questo ufficio per motivi ambientali e di sicurezza ha stralciato tutte le zone di nuova costituzione sulla Casilina. Pertanto, l'osservazione viene accolta declassando il terreno in esame da zona D6 a zona E1, normato dall'art. 35 delle NTA.

35- osservazione n° 47 Sig. Aristipini Roberto, le osservazioni espresse sono analoghe alla precedente osservazione n°6. Pertanto, la risposta non può che essere analoga a quella esposta precedentemente nell'osservazione n°6.

36- osservazione n°48, Sig. Fionda Antonio, foglio n°16 mappali 65, 67, 362, 632, 469, 470, 471, 510, 66, 360, 361, 639 ricadenti attualmente, secondo le previsioni del PRG, in zona E1. Chiede, possedendo due società di autotrasporti ed officina meccanica da anni consolidata nel territorio, che il terreno in oggetto venga inserito nella zona D2 del PRG. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Questo ufficio, trattandosi di attività consolidata ed essendo in regola con le leggi vigenti, se non in contrasto con le norme attuali di salvaguardia

Me



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

del territorio e non essendo la zona sottoposta ad alcun vincolo, esprime parere favorevole al mutamento di area da zona agricola E1 a zona artigianale D1 con le limitazioni sopra espresse. Pertanto le particelle n°67, 362, 632, 469, 470, 471, 510, 66, 360, 361, 639, 65 del foglio n°16 vengono classificate come zona D1 regolate dall'articolo 29 delle NTA.

37- osservazione n°54 Sig.ra Cataldi Anna – N°72 Sig.ra Leone Iole – n°79 Sig. Portella Luigi – n°82 Sig. Caira Vincenzo – n°115 Sig. Gaglione Loredana - Richiesta analoga alla precedente osservazione 1c. Si rimanda la risposta all'osservazione 1c.

38- osservazione n°55, Sig.ra Niro Elisa, l'osservazione si articola in due distinte richieste. La prima riguarda una eccessiva incidenza delle attrezzature standard, 30%, rispetto all'edificabilità della zona C3. La seconda di estendere il perimetro della zona B5 per riqualificare con l'interesse di nuovi lottizzanti tutta la zona. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Per quanto riguarda il primo punto, trattandosi di un vincolo di PRG, al fine di limitare l'edificazione, risultante nel piano già in eccesso, esprime parere contrario, per il secondo punto essendo analogo alla precedente osservazione n°6, si rimanda la risposta alla precedente n°6. L'osservazione si intende respinta.

39- osservazione n°56, Padre Domenico Borge, chiede la destinazione residenziale in un'area destinata dalla variante a parcheggio Pubblico. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Trattandosi di una zona destinata a standard, nel centro urbano, in un piano al limite della necessità di spazi pubblici, con esubero di zone residenziali, questo ufficio esprime parere contrario pertanto, l'area resta classificata come parcheggio pubblico.

40- Osservazione n°57 Sig.ra Lanni Dorian, l'osservazione si esprime in termini analoghi a quelli della precedente osservazione n°1a, relativamente alla lottizzazione in zona Pastenelle.

41- Osservazione n°58, Sig.ra Risi Lucia, Contesta la destinazione di piano assegnata al terreno di proprietà dell'istante, in quanto parte di esso è stato già edificato. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Il piano non esprime mai capacità retroattive e pertanto, se legittima, non inficia quanto già realizzato. L'osservazione deve intendersi respinta.

42- osservazione n°59, Sig. Antonio Lanni, foglio 11 mappale n°750, l'osservazione lamenta la destinazione dell'area annessa al fabbricato. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Dagli atti presentati non si è in grado di capire attentamente il problema e di valutarne l'accoglimento. Pertanto, in sede di controdeduzioni, per una più attenta valutazione dovrà essere integrata la documentazione. L'osservazione deve intendersi respinta.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

43- osservazione n°60, Sig. Lanni Antonio si chiede per motivi edificatori, la eliminazione del vincolo di piano dal terreno di proprietà istante. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. L'osservazione non fornisce adeguate motivazioni alla richiesta avanzata. L'osservazione deve intendersi respinta.

44- osservazione n°61, Sig. Di Camillo Renato, foglio n°8 mappale n°364, l'osservazione evidenzia che il lotto di proprietà istante ricade per circa mq.300 in zona B1 e per i restanti circa mq.600 in zona C1. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione e di unificare la regolamentazione del lotto come zona C1. Si concorda con il comune, l'osservazione deve intendersi accolta, pertanto, il mappale n°364 del foglio n°8 deve intendersi riclassificato come zona C1 normato dall'art. 25 delle NTA.

45- osservazione n°63 Sig. Pucci Lorenzo, chiede la modifica di destinazione dell'area da zona C1 a zona C4. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Questo ufficio, avendo effettuato delle modifiche alla normativa di piano e che anche la zona C4 dovrà essere sottoposta a piano attuativo e non a concessione diretta, (unico vantaggio delineantesi nella modifica di destinazione richiesta), ritiene di dover respingere l'osservazione. Pertanto, la zona resta classificata come zona C1.

46- osservazione n° 66 Sig. Capaldi Angelo – n°126 Sig.ra Giuseppina Canale - richiesta analoga alla precedente osservazione n°1a, si rimanda all'osservazione 1a.

47- osservazione n°69 Sig.ra Tozzi Serafina, chiede l'eliminazione degli svincoli sulla Casilina e l'ampliamento del polo universitario. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Per quanto riguarda il primo punto si precisa che tale argomento è stato oggetto di esame art. 5 punti 10-11-12 della presente relazione rimandando l'attuazione ad uno studio esecutivo nel rispetto ambientale. Per quanto riguarda il secondo punto, con motivata ed attenta valutazione il comune potrà presentare una variante al piano per l'ampliamento del polo universitario. L'osservazione deve intendersi respinta.

48- osservazioni: n°71 sig. Iacchini Lamberto – n°81 Sig. Canale Pietro - chiedono che il terreno di loro proprietà inserito in zona E4 venga riclassificato come zona B2. Oppure stralciato. Per i motivi già esposti nella precedente osservazione n°6 non si possono accettare ampliamenti di zone residenziali in un piano decisamente sovradimensionato. Pertanto l'osservazione deve considerarsi respinta.

49- osservazione n°75, Sig. Galluccio Alberto, chiede il proponimento della strada di collegamento per il rione S. Antuono. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Dalla documentazione trasmessa non si è in grado di stabilire la validità del tracciato, visto che non è stato oggetto di studio da parte della amministrazione e tantomeno da parte dei progettisti del piano. L'osservazione si ritiene respinta.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

50- Osservazioni: n°76 Sig. Grilli Giuseppe – n°77 Sig. Fusaro Umberto – n°78 Sig. Atrei Antonio – n°106 Sig.ra Murazio Nestorina - chiedono l'eliminazione della strada di circonvallazione per motivi ambientali. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Tale argomento è stato oggetto di esame da parte di questo ufficio che ha rimandato lo studio della strada di circonvallazione ad una più attenta analisi approvandola previo parere forestale e studio esecutivo di fattibilità. L'osservazione si rimanda all'articolo 5 della presente relazione.

51- Osservazione n°80 Sig. Biggiero Vittorio ed altri, chiede la riclassificazione della zona G1 in zona C1 oppure C4 e la progettazione di una viabilità idonea. Il Comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si rileva dalla relazione e dalla cartografia, la discordanza della zonizzazione presentata in scala 1:5000 come zona G1, mentre nella scala 1:2000 come zona G2, trattandosi di puro errore materiale, poiché l'intento progettuale era quello di creare una cerniera di servizi ed attrezzature fra le zone residenziali. Questo è quanto emerge dalla relazione. Per quanto riguarda la viabilità, può essere progettata in sede esecutiva di piano senza comportare variante. Pertanto, questo ufficio conferma la zonizzazione come zona G1 normata dall'art. 44 delle NTA e respinge l'osservazione presente. Il Comune in sede di controdeduzioni dovrà apportare la modifica alla zonizzazione nella tav. n°11 da zona G2 a zona G1.

52- osservazione n°84 Sig.ra Sera Letizia Chiede che il terreno di sua proprietà, classificato come zona E1, prospiciente la Casilina sia riclassificato come zona D5. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Questo ufficio, per motivi ambientali e tecnici ha stralciato tutte le zone di nuova costituzione progettate a ridosso della S.S. Casilina, ritenendo inaccettabile per i motivi suesposti la proposta presentata dal comune. Pertanto l'osservazione si deve considerare respinta.

53- osservazione n°85, Parrocchia S. M. Maggiore – N°98 Sig. Atrei Garofalo Luigi - l'osservazione pone in evidenza due questioni: per la zona C1 è prescritto il piano urbanistico preventivo; la misura degli standard urbanistici nella zona è superiore a mq.18/ab. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Ai sensi del D.M. 2.4.68 n°1444, le zone classificate "C", sono soggette a piano urbanistico preventivo e che gli standard stabiliti in mq:18/ab sono i minimi prescritti dalla legge. Pertanto l'osservazione deve considerarsi respinta.

54- osservazione n°88, Sig. Gagliardi Alberto, l'osservazione riguarda alcune particelle inserite nel centro storico per le quali recita " non è stato tenuto presente il recupero in base alla legge 47/85". Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si ritiene che eventuali determinazioni relative al condono non afferiscono alle previsioni del PRG. L'osservazione deve considerarsi respinta.

55- osservazione n°92, Sig. Antonio Atrei, osserva che il suo terreno di proprietà in via Sprumaro ricade in parte in zona C1 e in parte in zona C4, chiede

Me



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

l'unificazione regolamentare del lotto in zona C1 oppure in zona C4. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si concorda con il comune, ma si ritiene che per motivi di prevalenza debba prevedere l'unificazione in zona C4. Pertanto la particella n°256 del foglio 12 dovrà essere riclassificata come zona C4 e normata dall'art. 28 delle NTA.

56- osservazione n°93 Sig.ra Petrarcone Anna – n°101 Sig. Rilli Romeo – Chiedono l'unificazione del lotto, mappale n°355 foglio8 ricadente in parte in zona B1 e in parte in zona C1 e l'eliminazione della strada di progetto in località Reganello. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si condivide l'esigenza di unificare la regolamentazione del lotto in zona C1. Dalla relazione dei progettisti emerge l'utilità della strada per decongestionare il centro urbano, ed essendo perimetrale al lotto, non può altro che portare un miglioramento ai confinanti. Pertanto la particella n°355 foglio n°8 dovrà essere riclassificata come zona C1 normata dall'art. 25 delle NTA, mentre la strada resta classificata secondo le previsioni della variante generale al PRG.

57- osservazione n°105, Sig.ra Murazio Nestorina osservazione analoga alla precedente n°13, pertanto il mappale n°380 del foglio 8, dovrà essere riclassificato come zona E2, normato dall'art. 36. L'osservazione si ritiene accolta.

58- osservazione n°112, Associazione Culturale Ambientalista Sportiva, osserva che l'area di proprietà dell'associazione lungo la via Belvedere su cui vi è un monumento ai caduti e la retrostante area boschetto, ceduta in comodato non sono classificate come zona "V", verde pubblico attrezzato, si chiede l'inserimento delle particelle n°392 e n°580 del foglio 24 in zona classificata "V". Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si concorda, pertanto le particelle n°392 e 580 del foglio 24 dovranno essere riclassificate come zona "V" e normate dall'art.49 delle NTA.

59- osservazione n°116, Sig.ra Matrondola Luciana – n°120 Sig. De Libero Giuseppe - chiedono che il terreno di loro proprietà ricadenti in zona C1 vengano riclassificati come zona B2, Il comune in sede di controdeduzioni accetta le osservazioni. Tali terreni non avendo le caratteristiche di zona B secondo il D.M. 2.4.68.n°1444 restano classificati come zona C1. Le osservazione devono intendersi respinte.

60- osservazione n°119 Sig. Canale Ovidio, chiede la realizzazione di una nuova strada di collegamento a ridosso del centro storico o in alternativa l'adeguamento della viabilità esistente all'interno del centro storico. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Questo ufficio, visto l'argomento alquanto delicato, trattandosi di interventi all'interno del centro storico, rimanda la realizzazione ad un piano particolareggiato di recupero esteso all'intero centro storico per risanare tutte quelle situazioni anomale e infrastrutturali. L'osservazione non può essere accolta.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E CASA

61- osservazione n°122 Si. Di Cerbo Antonio, chiede che il terreno di sua proprietà classificato C3 venga riclassificato come zona C4. Osservazione analoga alla n°63. Si rimanda la risposta all'osservazione n°63.

62- osservazione n°123, Sig. Rizzi Antonio. Osservazione analoga alla precedente n°84, alla quale si rimanda per la risposta.

63- osservazione n°124 Sig. Dario Tony Marandola. Propone varie osservazioni di carattere generale che L'Amministrazione comunale con una serie di varianti parziali ha tenuto conto e questo ufficio ha esaminato nella presente istruttoria. Le risposte, pertanto, sono inserite all'interno dell'istruttoria.

64- osservazione n°125 Sig.ra Canale Jolanda ed altri, chiedono che l'area di loro proprietà classificata come zona G2 venga riclassificata come zona residenziale. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si rileva che le attrezzature collettive costituiscono il necessario soddisfacimento degli standard urbanistici. L'osservazione deve intendersi respinta.

65- osservazione n°127 Sig.ra Maraone Argentina, chiede per la zona B1 la possibilità di costruire a confine. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Si rileva che le costruzioni a confine sono consentite secondo le norme stabilite dalle leggi statali.

66- osservazione n°128 Sig. Lanni Silvio, contesta il PRG perché non soddisfa le esigenze dell'istante. L'osservazione è priva di ogni motivazione logica. L'osservazione deve intendersi respinta.

67- osservazione n°129 sig. Roscilli Francesco, chiede l'eliminazione dal PRG della zona destinata a polo universitario. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. La scelta dell'area, quale polo universitario ricade in una logica più generale di pianificazione accettata dall'Amministrazione comunale. L'eliminazione dovrà essere proposta come variante al PRG, trattandosi di un argomento di importanza generale. Pertanto, l'osservazione deve intendersi respinta.

68- osservazione n°130 Sig. Atrei Antonio, chiede di prevedere un tratto di strada, quale svincolo da e per via S. Vittore. Il comune ha deciso in sede di controdeduzioni di accettare l'osservazione. Tale proposta non può essere accettata in questa sede, perché comporterebbe una variante al piano non pubblicata, interessando terreni privati. Il comune potrà, con una variante al PRG in base alla L.1/78 presentare in seguito tale proposta. L'osservazione deve intendersi respinta.

69- osservazione n°131 Sig. Evelino Bellato, chiede che il terreno con le sovrastanti strutture al rustico acquistate cambi la destinazione d'uso, quale sede per il recupero tossicodipendenti. Risulta in corso un procedimento amministrativo al tribunale del TAR per il rilascio della concessione in sanatoria. Questo ufficio, ritiene di non accogliere l'osservazione, poiché la carenza della documentazione presentata



non permette una attenta valutazione vista la complessità legale ed amministrativa. Pertanto, l'osservazione deve intendersi respinta.

osservazione n° 118 - Craglione Stato - 3 si concorda con quanto espresso dal Comune. *Abbruti*

Le rimanenti osservazioni, non potendosi concordare con il Comune, potranno dal Comune stesso essere riconsiderate in sede di eventuale variante da riproporre con giustificate motivazioni e con apposito studio preventivo.

7- Tutto ciò premesso e considerato, la Sezione esprime il PARERE

In ragione di quanto sopra riportato, dai pareri dei vari enti nonché dalle considerazioni urbanistiche sviluppate, al fine di una maggiore salvaguardia del territorio nonché del rispetto dei limiti fissati con leggi nazionali e regionali, si può formulare il seguente parere:

1- Per le osservazioni presentate si possano concordare n°23 con le controdeduzioni del Comune e per le rimanenti n°108 come al precedente paragrafo 6.

2- Devono intendersi comunque fatte salve, qualora e laddove efficaci, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato come nella presente;

3- Devono intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla L.R. n° 1/86 per le aree interessate, ancorché non riportate nella presente.

4- Gli edifici riportati nelle tavole di PRG, ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito ai sensi della legge 47/85 e successive variazioni e aggiunte, a pena della applicazione delle disposizioni sanzionatorie di cui al capo 1° delle citate leggi.

5- Il PRG del Comune di, Cervaro adottato con delibera consiliare n° 46 del 27.05.1997, è meritevole di approvazione con le modifiche sopra riportate sia nella zonizzazione che nel testo delle NTA, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765.

Il Segretario del C.T.C.R.
(Sig.ra Marina Fazio)

Marina Fazio



Il Presidente del C.T.C.R.
(Arch. Massimo RIVERSI)

Massimo RIVERSI